

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0238 van 14 mei 2013
in de zaak 1112/0842/SA/4/0753

In zake:

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Philip PELLEMAN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Drabstraat 10
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de **GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR** van het
departement RWO, afdeling Antwerpen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Willem SLOSSE
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Lange Kievitstraat 111-113
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
partij:*

de **stad MECHELEN**, vertegenwoordigd door het college van
burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Cies GYSEN
kantoor houdende te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 16-18
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 27 juli 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het departement RWO, afdeling Antwerpen van 30 mei 2012 waarbij aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor de renovatie, herinrichting en uitbreiding van het [REDACTED].

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Bij arrest van 5 december 2012 met nummer S/2012/0246 werd de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 19 februari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Philip PELLEMAN die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Stijn BRUSSELMANS die loco advocaat Willem SLOSSE verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Alisa KONEVINA die loco advocaat Cies GYSEN verschijnt voor de tussenkomenende 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. TUSSENKOMST

De stad MECHELEN, vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, verzoekt met een aangetekende brief van 17 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 26 september 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 31 januari 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomenende partij bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*de renovatie, herinrichting en uitbreiding van het* [REDACTED] [REDACTED]”.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 5 augustus 1976 vastgestelde gewestplan ‘Mechelen’, gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

De percelen zijn tevens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Mechelen', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 18 juli 2008.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 februari 2012 tot en met 29 maart 2012, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Archeologisch Patrimonium brengt op 17 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de provincie Antwerpen brengt op 23 februari 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het Agentschap Ruimte en Erfgoed, afdeling Onroerend Erfgoed brengt op 6 maart 2012 een gunstig advies uit.

De bouwdienst van de tussenkomende partij brengt op 27 april 2012 een gunstig advies uit.

De verwerende partij beslist op 30 mei 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Huidig project bevindt zich in het historisch centrum van de stad Mechelen, in de onmiddellijke omgeving van o.a. de Sint-Rombouts Kathedraal, het Minderbroeders klooster, 'het Beeldenplein' met aangrenzend belangrijke culturele en educatieve instellingen zoals de Kunstacademie, de Garage en het Cultuurcentrum.

De aanvraag betreft de renovatie, de herinrichting en de uitbreiding van het [REDACTED]. Culturele inrichtingen zijn volgens het Koninklijk Besluit en de omzendbrief niet strijdig met de bestemming van het gewestplan 'woongebied'. Zoals hierboven vermeld wordt in woongebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud. De te slopen bebouwing nl. de directeurswoning en aanbouwen aan de Minderbroedersgans en het beeldenplein zijn niet behoudenswaardig. Bijgevolg is de voorziene constructie qua bestemming te vereenzelvigen met de omgeving en is er gaan sprake van tegenstrijdigheid van functies.

De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door volumineuze gebouwen (cultuurcentrum, de voormalige Minderbroederskerk) met aanzienlijke hoogtes. De uitbreidingen in huidige aanvraag blijven qua hoogte lager dan de bestaande monumenten zoals de voormalige Heilige Geesteskapel en het Heilige Geesthuis. De voorgestelde bouwhoogte is verantwoord en stedenbouwkundig aanvaardbaar. De bebouwing op de site betreft een cluster van kunstgerichte openbare gebouwen met verschillende architecturale uitwerking.

Op de site worden twee nieuwe volumes voorzien nl. een kleine zaal op kolommen op de plaats van de te slopen directeurswoning en een grote zaal bovenop de 1^{ste} verdieping van de Garage (kunstencentrum). De gevels van de beschermde monumenten (Heilige Geest kapel en het Heilig Geesthuis) worden gerestaureerd evenals het interieur. De

aanvraag vindt voldoende aansluiting bij de schaal en het karakter van de aanwezige bebouwing in de omgeving. Het project werd in het verleden besproken tijdens een 3 partijenoverleg met de stad Mechelen, de aanvrager en onze dienst. De aanvraag komt tegemoet aan de voorgaande opmerkingen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij stelt dat het verzoekschrift pas op 31 juli 2012 is ontvangen door de Raad en verzoekt om de tijdigheid ambtshalve te onderzoeken.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij is een derde belanghebbende, voor wie de beroepstermijn, overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1° b VCRO, begint te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

De verzoekende partij voegt bij haar wederantwoordnota foto's van de aanplakking die haar werden bezorgd door de diensten van de tussenkomende partij. Op deze foto's staat 13 juni 2012 vermeld als startdatum van de aanplakking.

Het beroep van de verzoekende partijen, ingesteld bij aangetekend schrijven van 27 juli 2012, is tijdig.

Op de terechtzitting van 19 februari 2013 doet de tussenkomende partij overigens afstand van haar exceptie met betrekking tot de tijdigheid van het beroep.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Verzoekende partij wordt als eigenaar van het aanpalend perceel persoonlijk, direct en actueel getroffen door de bestreden beslissing.

Door het te grote ruimtegebruik van het aangevraagde wordt volkomen aan de woonfunctie van de aangelanden voorbijgegaan.

Tevens ontnemt het grote rechthoekig gebouw (volledige oppervlakte van minstens 253,80 m² tot een hoogte van 12,95 m) aan de achterzijde van het eigendom van mijn cliënt aan laatstgenoemd eigendom licht en zicht ; de beperking van de lichtinval in het eigendom van verzoekende partij is groot in die mate dat er sprake is van onaanvaardbare burenhinder.

Het causaal verband tussen de realisatie van het vergunde enerzijds en voornoemd nadeel/hinder anderzijds valt niet te betwisten.

Tevens zal verder uit de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel blijken dat verzoekende partij hinder en nadelen ondervindt van de bestreden beslissing.

Volledigheidshalve wordt eveneens vermeld dat verzoekende partij in het kader van het openbaar onderzoek bezwaar indiende.

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

In casus moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij geen concrete omschrijving van hinder of nadelen doet gelden en zich beperkt tot de boude stellingen als zou ‘het grote rechthoekige gebouw’ aan achterzijde van de eigendom van verzoekende partij licht en zicht beperken.

Noch het verzoekschrift, noch de gevoegde stukken geven een inblik in de ligging van het perceel van de verzoekende partij en de vrije ruimte die nog op het perceel van de verzoekende partij rest.

In het verzoekschrift wordt onterecht verwezen naar de ligging van ‘het op te trekken rechthoekig gebouw’ aan de ‘achterzijde’ van de ‘eigendom’ van verzoekende partij, terwijl het op te trekken gebouw vanaf het open gedeelte van de handelsruimte-woonst van verzoekende partij grotendeels een bestaand volume vervangt, eerder links te situeren valt en er aan achterzijde niet aan grenst en bovendien evenmin rechthoekig van vorm is.

Hoe kan verzoekende partij hinder en/of nadelen inschatten van een project, terwijl hij het werkelijk voorwerp van de aanvraag niet schijnt te kennen!

Voorts doet verzoekende partij uitschijnen ‘eigenaar’ te zijn van het betrokken perceel, zonder te concretiseren of hij tevens bewoner is van het pand, wat – gelet de benedenruimte waar vermindering van lichtinval overwegend kan spelen, kennelijk wordt ingenomen door een handelszaak (■■■■■) – weldegelijk verduidelijking behoefde. Ook de verdieping wordt kennelijk niet door de heer ■■■■■ bewoond, maar door mevrouw ■■■■■ (zie foto, feitenrelaas).

Uw Raad oordeelde dan ook reeds dat een vennootschap geen “zintuigelijke hinder” kan ervaren, zoals omschreven in de Memorie van Toelichting (stuk 2011 (2008-2009) – nr. 1, p. 186, nr. 554), namelijk visuele hinder, hinder ingevolge het ondoelmatige ruimtegebruik, mobiliteitshinder, geluidshinder, trillingshinder, geurhinder, stofhinder, rookhinder, stralingshinder of lichthinder, en Uw Raad omschreven geluids- en mobiliteitshinder niet kan aanvaarden als hinder of nadelen voor een privaatrechtelijke rechtspersoon (RvVB, nr. A/2012/0193, 21 mei 2012).

Bedoelde hinderaspecten kan verzoekende partij dan ook niet als zaakvoerder van de vennootschap ■■■■■ inroepen.

...”

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

De verzoekende partij doet gelden dat uit haar uiteenzettingen blijkt dat er gevreesd wordt voor hinder van de woonfunctie én de beperking van de lichtinval.

Dat vastgesteld dient te worden dat de verzoekende partij haar eerste middel deels ontwikkelt betreffende voornoemde hinderaspecten (onderdeel van het toetsingskader goede ruimtelijke ordening).

De verzoekende partij doet verder gelden dat hij een vermindering van het gebruiksgenot van zijn eigendom zal dienen te ondergaan.

Het is immers duidelijk dat het op te richten volume achteraan het eigendom van verzoekende partij met een hoogte van 12,95 m de lichtinval voor verzoekende partij enorm zal verminderen.

Het betreft niet enkel de inval van rechtstreeks zonlicht, maar de inval van licht in het algemeen.

Ingevolge het oprichten van de nieuwe grote theaterzaal zal de open ruimte waarlangs licht het eigendom van verzoekende partij kan bereiken dermate verkleinen dat verzoekende partij genoodzaakt zal zijn kunstlicht te gebruiken.

Tevens mag het duidelijk zijn dat de grote theaterzaal het vrije zicht van verzoekende partij volledig zal belemmeren (zie stuk 3).

Het nadeel van de verzoekende partij is dan ook persoonlijk, ernstig en concreet.

De verzoekende partij toont als eigenaar van het belendend perceel dan ook haar belang aan om beroep bij Uw Raad in te stellen omwille van de hinder en de nadelen die ze vreest te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.

De rechtstreekse en onrechtstreekse hinder of nadelen zijn minstens potentieel aanwezig (er wordt een groot rechthoekig gebouw (volledige oppervlakte van minstens 253,80 m³ tot een hoogte van een plat dak op 12,95 m) aan de achterzijde van het eigendom van mijn cliënt vergund).

Het is duidelijk dat de vermindering van de lichtinval achteraan aan het eigendom van de verzoekende partij, zijnde een aanpalend eigenaar, minstens in zijn hoofde een potentiële hinder in zich draagt (met name in geval van toekomstige eigen bewoning van het eigendom).

De verzoekende partij voegt een bijkomende luchtfoto (stuk 3) die een duidelijk beeld geeft van de ligging van de aanpalende eigendom ten opzichte van het aangevraagde: op voornoemd stuk 3 werden volgende tekstfragmenten toegevoegd zie plannen bij bestreden beslissing; plaats van inplanting nieuw groot rechthoekig gebouw: hoogte 12,95 m en eigendom vl d verzoekende partij met achteraan ramen die thans vrije lichtinval genieten.

Het is op stuk 3 inderdaad duidelijk vast te stellen dat er zich achteraan het eigendom van de verzoekende partij ramen bevinden (zie tevens 2e foto op p. 6 van het verzoekschrift

van de verzoekende partij tot tussenkomst waar dit tevens ontegensprekelijk vast te stellen is).

De verzoekende partij tot tussenkomst houdt dan ook ten onrechte voor dat de verzoekende partij haar eigendom niet genoegzaam ter plaatse situeert (zie stavingsstukken van de verzoekende partij én de plannen in het administratief dossier).

De inplanting van het nieuw op te richten rechthoekig gebouw (volledige oppervlakte van minstens 253,80 m² tot een hoogte van een plat dak op 12,95 m) kan in concreto vastgesteld worden aan de hand van stavingsstuk 3 en de plannen in het administratief dossier.

...

Beoordeling door de Raad

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partij stelt in zijn verzoekschrift onder meer dat hij eigenaar van het aanpalend pand is en dat door het te grote ruimtegebruik van het aangevraagde wordt voorbijgegaan aan de woonfunctie van de aangelanden. De verzoekende partij preciseert daarbij dat het rechthoekig gebouw, met oppervlakte van minstens 253,80 m² en een hoogte van 12,95 meter, zal zorgen voor een beperking van de lichtinval.

Uit de gegevens van het administratief dossier blijkt dat het pand van de verzoekende partij onmiddellijk paalt aan de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft en dat het aangevraagde voorziet in twee nieuwe volumes, waarbij de nieuwe rechthoekige theaterzaal ("grote zaal") een hoogte heeft van 12,95 meter, daar waar de hoogte van het bestaande gebouw 7,10 meter bedraagt.

De verzoekende partij maakt, in het licht van de gegevens van het dossier, aannemelijk dat de bestreden beslissing nadelig kan zijn voor de woonkwaliteit van zijn eigendom en toont daarmee aan een belang te hebben om de bestreden beslissing te bestrijden.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de aanduiding van de verwerende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij stelt dat de vordering van de verzoekende partij onontvankelijk is aangezien zij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar aanduidt als verwerende partij en deze laatste niet zou beschikken over de vereiste procesbevoegdheid, en dat het verzoekschrift niet het adres en de naam van de verweerder vermeldt.

2.

De verzoekende partij repliceert:

“...

Vooreerst doet de verzoekende partij gelden dat in het verzoekschrift wel degelijk het adres en de naam van de verwerende partij vermeld werden.

De verwerende partij roept zelf deze onontvankelijkheidsgrond niet in.

De verzoekende partij tot tussenkomst roept deze onontvankelijkheidsgrond wél in.

De verzoekende partij verwijst voor zoveel als nodig naar uw rechtspraak A/2011/0097 en S/2011/0089 waarbij Uw Raad oordeelde dat Uw Raad een inquisitoriale bevoegdheid heeft en als dusdanig zelf de verwerende partij aanduidt.

Tevens dient aan de hand van het gedinginleidend verzoekschrift vastgesteld te worden dat de verzoekende partij het voorwerp van de vordering meer dan genoegzaam aanduidde.

Tevens is de Gewestelijke Stedenbouwkundige Ambtenaar ontegensprekelijk de auteur van de bestreden beslissing (zie stuk 1).

...

Beoordeling door de Raad

De Raad heeft een inquisitoriale bevoegdheid en duidt als dusdanig zelf de verwerende partij aan.

De verzoekende partij heeft voldoende duidelijk het voorwerp van haar vordering aangeduid, met name het besluit van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 30 mei 2012, waarbij aan de Stad Mechelen de stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor de renovatie, herinrichting en uitbreiding van het [REDACTED] [REDACTED].

De verzoekende partij heeft overigens terecht de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar van het Departement RWO, afdeling Antwerpen, aangeduid als verwerende partij. Artikel 4.7.26, §1, 2° VCRO bepaalt immers dat de vergunning binnen de bijzondere procedure wordt verleend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

De door de tussenkomende partij ingeroepen exceptie is niet gegrond.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Eerste middel

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het materieel motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel als beginselen van behoorlijk bestuur en de rechtens vereiste wettelijke en feitelijke grondslag.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

3. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dient de verwerende partij rekening te houden met de inpasbaarheid

in de onmiddellijke omgeving van de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft ; de beoordeling dient in concreto te gebeuren.

Hierbij dient benadrukt te worden dat het eigendom van verzoekende partij aanpalend is aan het voorwerp van de vergunningsaanvraag.

Uit de plannen gevoegd bij de vergunningsaanvraag blijkt dat de Stad Mechelen onder andere de bestaande daken op het binnenterrein van de voornoemde percelen in kwestie zal vervangen (en verhogen) door een gebouw in de vorm van een rechthoek waarbij de bestaande hoogte van de daken verhoogd wordt van 7,10 m naar 12,95 m.

Het op te richten gebouw zal dienst doen als grote theaterzaal en meet in lengte 22,56 m en in breedte meer dan 11,25 m met een hoogte van 12,95 m (= een nieuw bijkomend volume van 253,80 m³ met een hoogte van 12,95 m aan de achterzijde van het eigendom van verzoekende partij).

Voorname op te trekken rechthoekig gebouw situeert zich ten opzichte van de achterzijde van het eigendom van verzoekende partij.

Verzoekende partij doet gelden dat de verwerende partij in geen geval de verenigbaarheid van de aanvraag, in het bijzonder de grote theaterzaal, met de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving in concreto beoordeelt.

Wat de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid betreft wordt in geen geval in concreto beoordeeld in hoeverre het aangevraagde in overeenstemming zou zijn met de onmiddellijke omgeving, te weten de woningen aanwezig in de straat Onder Den Toren die achteraan onmiddellijk aanpalend zijn aan de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft.

Dit geldt des te meer aangezien het nieuwe aanzienlijke bijkomende volume zich ten opzichte van de achterzijde van voornoemde woningen in de straat Onder Den Toren bevindt, in het bijzonder ten opzichte van de woning van verzoekende partij.

Wanneer men het aanzienlijk nieuw bij te creëren volume van een grote theaterzaal vergelijkt met de aanwezigheid van woningen in de onmiddellijke omgeving, meer specifiek met de woning van verzoekende partij, is het duidelijk dat de schaal van het aangevraagde, de bijkomende inneming van thans vrije ruimte en de toename van bouwdichtheid (het binnengebied van de betrokken percelen wordt op deze manier te dicht verweven) de goede ruimtelijke ordening schendt.

Aan de woonfunctie van de aangelanden wordt volkomen voorbijgegaan.

Er wordt in ieder geval niet gemotiveerd waarom de verzoekende partij in concreto ten opzichte van zijn woning, onderdeel van de onmiddellijke omgeving, zou dienen te aanvaarden dat het aanzienlijke nieuwe volume de goede ruimtelijke ordening niet schendt.

Verzoekende partij benadrukt nog dat de grote theaterzaal een nieuw volume betreft dat geen bestaand volume vervangt.

Omtrent de visueel-vormelijke elementen wordt niets gemotiveerd in de bestreden beslissing.

Nochtans is het aan de hand van de plannen duidelijk dat het nieuwe volume op ernstige wijze het zicht aan de achterzijde van het eigendom van verzoekende partij zal beperken (zowel ruimtelijk als esthetisch).

Ook betreffende de hinderaspecten en de vermindering van het gebruiksgenot in hoofde van de verzoekende partij wordt er niet in concreto gemotiveerd ; het betreft immers niet alleen de wegname van rechtstreeks zonlicht, maar ook de wegname van lichtinval (daglicht) in het algemeen in de achterzijde van de woning van verzoekende partij ; gelet op het aanzienlijk nieuw volume zoals aangegeven op de plannen zal de lichtinval dermate verminderen dat verzoekende partij aangewezen zal zijn op kunstlicht.

In die zin is er dan ook sprake van onaanvaardbare burenhinder die gelijk te stellen valt met een schending van de goede ruimtelijke ordening.

Ook de burgerlijke rechten van verzoekende partij betreffende lichten en zichten worden geschonden.

Uw Raad zal tevens dienen vast te stellen dat er een manifeste onredelijke beoordeling is gebeurd van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

... ”

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Vastgesteld moet worden dat de verzoekende partij niet meer dan een loutere kritiek levert op de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De beoordeling met de goede ruimtelijke ordening is op een correcte manier uitgevoerd, het loutere feit dat verzoekende partij zich niet kan verzoenen met de uitkomst van deze toetsing, impliceert echter geenszins dat de beoordeling onvolledig of kennelijk onredelijk werd uitgevoerd.

Verzoekende partij kan niet van uw Raad verlangen om de aanvraag opnieuw te beoordelen op haar overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en in het bijzonder haar verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Uw Raad heeft immers al herhaaldelijk geoordeeld dat het niet aan haar toekomt om zich in de plaats te stellen van de vergunningverlenende overheid om te oordelen of een aanvraag al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Enkel kan Uw Raad nagaan of men is uitgegaan van correcte feitelijke gegevens en of men in redelijkheid een beslissing heeft genomen:

...

Zoals aangekondigd zal onderstaand worden aangetoond dat verwerende partij is uitgegaan van juiste feitelijke gegevens en deze correct heeft beoordeeld, zonder daarbij onredelijk te zijn.

De bestreden beslissing bevat een afdoende motivering voor wat betreft de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij schijnt voor te houden moet een aanvraag niet de facto aan alle in art. 4.3.1, §2, 1° opgesomde elementen worden getoetst. Dit dient enkel te gebeuren in zoverre een dergelijke toetsing noodzakelijk of relevant is.

Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk, in tegenstelling tot wat verzoekende partij, dat bij de beoordeling van de aanvraag rekening werd gehouden met aspecten als schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid.

...

Daarnaast kan onmogelijk worden tegengesproken dat de verwerende partij de aanvraag ook heeft beoordeeld voor wat betreft de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving.

Er wordt in de bestreden beslissing op gewezen dat, in tegenstelling tot wat verzoekende partij voorhoudt, de onmiddellijke omgeving niet gekenmerkt wordt door uitsluitend residentiële gebouwen, maar door gebouwen met verschillende functies die allen in overeenstemming zijn met de gewestplanbestemming en die zo kenmerkend zijn voor een stadscentrum.

Meer nog, doordat verzoekende partij naar aanleiding van het openbaar onderzoek een bezwaarschrift heeft ingediend, heeft verwerende partij uitdrukkelijk rekening gehouden met de verhouding tussen de aanvraag (en specifiek met het nieuw te voorziene volume van de grote theaterzaal) en de eigendom van verzoekende partij. In de weerlegging van zijn bezwaarschrift wordt zelfs ingegaan op het beweerdelijke verlies van licht ten gevolge van het nieuwe volume.

Zoals verzoekende partij stellen dat er aldus geen rekening werd gehouden met de onmiddellijke omgeving waarvan diens woning deel uitmaakt, is dan ook ongehoord en wordt tegengesproken door volgende motivering die werd opgenomen in de bestreden beslissing:

...

Verzoekende partij slaagt er niet in om aan te tonen dat verwerende partij bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet is uitgegaan van juiste feitelijke gegevens of deze op een kennelijke onredelijke wijze heeft beoordeeld.

...”

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“...

Verzoekende partij draagt echter de bewijslast aan te tonen dat het complex in een stedelijke omgeving met in de onmiddellijke omgeving overwegend culturele functies, kennelijk niet met de onmiddellijke omgeving in overeenstemming kan worden gebracht en de beslissing die daar wel toe besluit, op kennelijk onjuiste motieven rust.

Verzoekende partij bewijst in feite niets en laat zelfs na de onmiddellijke omgeving – behoudens een summiere verwijzing naar een ‘woon’functie (terwijl het om een gedeelde woon- en handelsfunctie gaat) en foutieve vermelding dat diens eigendom aan achterzijde paalt aan het voorwerp van de aanvraag – te omschrijven.

Verzoekende partij slaagt er niet in concrete bewijzen aan te dragen dat door een verhoging van de linksaanpalende gebouwen (met een reeds aanzienlijke hoogte) een onaanvaardbare vermindering van lichtinval zal ontstaan.

De opgegeven oppervlaktematen zijn bovendien foutief en betreffen 12,23m op 23,56m.

De verwijzing naar een zgn. in te richten 'binnengebied' is misleidend, aangezien de vrije ruimte waarop gedoeld wordt op heden tevens bebouwd is, en geen 'binnengebied' in de stedenbouwkundige betekenis van het woord betreft.

Wat de vermindering van de lichtinval betreft, moet voorts worden vastgesteld dat de verwerende partij het bezwaar van de verzoekende partij beantwoordt en verzoekende partij kennelijk geen repliek vindt op het door verwerende partij gegeven antwoord.

De verzoekende partij laat dan ook na concreet de onverenigbaarheid van het project met de in de omgeving bestaande toestand, te duiden.

In zoverre de verzoekende partij doelt op de schending van de artikelen 678; 679 en 680 BW inzake lichten en zichten, oordeelde de Raad reeds – in navolging van vaste rechtspraak van de Raad van State op dat punt – dat een stedenbouwkundige vergunning conform artikel 4.2.22, §1 VCRO wordt verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“...

In wederantwoord op zowel de verzoekende partij tot tussenkomst als de verwerende partij doet de verzoekende partij gelden dat de onredelijke beoordeling terzake blijkt uit het gebrek aan motivering op basis waarvan een nieuw gebouw met aanzienlijk volume (plat dak van 12,95m over een oppervlakte van 253,80 m² en hetgeen geen bestaand volume vervangt) in overeenstemming te brengen is met de goede ruimtelijke ordening van een binnenstad met woonfunctie.

Het verwijzen naar andere volumineuze gebouwen in de buurt is hoegenaamd geen redelijke motivering om te stellen dat er verder hoge gebouwen opgetrokken kunnen worden in gebieden die voorheen vrije ruimte waren (= het betrokken binnengebied).

Nogmaals benadrukt de verzoekende partij dat het nieuwe grote volume op de eerste verdieping zal komen van een thans bestaand gebouw aan de onmiddellijke achterzijde van zijn eigendom; zie de bestreden beslissing...

Dit nieuw volume zal 12,95 meter hoog zijn over een oppervlakte van 253,80 m².

De onmiddellijke nabijheid van het grote nieuwe volume blijkt uit de samenlezing van stuk 3, de figuur op p. 3 van het verzoekschrift tot tussenkomst en de plannen bij de bestreden beslissing.

Bovendien worden de andere volumineuze gebouwen gekenmerkt door zadeldaken; het grote rechthoekig volume zal een plat dak hebben met een hoogte van 12,95m over een oppervlakte van 253,80 m² en is om deze reden dan ook door een redelijk vergunningverlenende overheid niet in overeenstemming te brengen met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

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

“ ...

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

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

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

...”

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

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

2.

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

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

3.

In de bestreden beslissing worden de aangevraagde werken als volgt beschreven:

“ ...

Het gaat meer bepaald om volgende werken:

- Het slopen van de directeurswoning aan de [REDACTED] en het beeldenplein.*
- De bestaande Heilige Geest Kapel en het Heilig Geesthuis worden ontpit , terug vrij in de ruimte geplaatst en gerestaureerd. De gevels van deze monumenten worden gerestaureerd evenals het interieur.*

- *Het gelijkvloers van beide gebouwen krijgt een multifunctionele bestemming, zodat er bijkomende publieke activiteiten kunnen plaatsvinden die losstaan van de activiteiten van het [REDACTED] [REDACTED].*
- *De 1^{ste} verdieping van het kunstencentrum De Garage wordt gesloopt en zal worden ingenomen door [REDACTED]. Men voorziet een nieuwe bouwlaag.*
- *Men voorziet twee nieuwe volumes op de sites. Er wordt een volume gecreëerd bestaande uit twee bouwlagen met een plat dak aan het beeldenplein, voor het Heilige Geesthuis. Op het gelijkvloers voorziet men een kleinschalig café en op de 1^{ste} verdieping een zaal met een oppervlakte van 120m². Op de gelijkvloerse verdieping (plat dak) van het kunstencentrum de Garage voorziet men een volume met een hoogte van 8m55. Dit volume wordt t.o.v. perceelsgrenzen schuin ingeplant op min. 1m82 van de aangrenzende eigendommen.*

...”

Uit de bouwplannen blijkt dat de woning van de verzoekende partij zich inderdaad op 1,82 meter bevindt van het hoekpunt van één van de geplande nieuwe volumes. Het betreft het volume dat in de bestreden beslissing wordt omschreven als “de grote zaal bovenop de 1^{ste} verdieping van de Garage (kunstencentrum)”.

Bovendien werd de aandacht van de verwerende partij gevestigd op de bedoelde eigendom van de verzoekende partij door haar bezwaarschrift, waarin onder meer wordt gesteld dat het optrekken van het extra volume op het dak een afname van lichtinval veroorzaakt.

De woning van de verzoekende partij maakt aldus ontegensprekelijk deel uit van de relevante omgeving van het aangevraagde.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door volumineuze gebouwen (cultuurcentrum, de voormalige Minderbroederskerk) met aanzienlijke hoogtes, dat de uitbreidingen in huidige aanvraag qua hoogte lager blijven dan de bestaande monumenten zoals de voormalige Heilige Geest Kapel en het Heilige Geesthuis, dat de voorgestelde bouwhoogte verantwoord en stedenbouwkundig aanvaardbaar is, dat de bebouwing op de site een cluster betreft van kunstgerichte openbare gebouwen met verschillende architecturale uitwerking, dat op de site twee nieuwe volumes worden voorzien, met name een kleine zaal op kolommen op de plaats van de te slopen directeurswoning en een grote zaal bovenop de 1^{ste} verdieping van de Garage (kunstencentrum) en dat de aanvraag voldoende aansluiting vindt bij de schaal en het karakter van de aanwezige bebouwing in de omgeving.

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde voornamelijk afmeet aan “de volumineuze gebouwen met aanzienlijke hoogtes” in de omgeving, maar daarbij geen aandacht besteedt aan de naastliggende eigendom van de verzoekende partij.

De overweging in de bestreden beslissing dat het bezwaar van de verzoekende partij niet weerhouden wordt omdat de “hinder die kan ontstaan door de vermindering van het zonlicht, (...) niet groter (is) dan wat gedragen moet worden tussen burens in een stedelijk centrum”, doet aan de voorgaande conclusie geen afbreuk. Daargelaten de vraag of de bedoelde hinder door afname van “zonlicht” aanvaardbaar is in het licht van de concrete omstandigheden van de zaak, moet vastgesteld worden dat deze beoordeling slechts betrekking heeft op één bepaald aspect van de goede ruimtelijke ordening.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat het bestreden besluit geen afdoende motivering bevat inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 30 mei 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de renovatie, herinrichting en uitbreiding van het ■■■■ ■■■■ op een perceel gelegen te ■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 3 maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 14 mei 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ