

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 27 augustus 2019 met nummer RvVb-A-1819-1362
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0495-SA

Verzoekende partij	de heer Luuk BOELENS , met woonplaatskeuze te 2000 Antwerpen, Falconrui 60 vertegenwoordigd door advocaat Reiner TIJS met kantoor te 2000 Antwerpen, Nassaustraet 37-41
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkommende partij	de nv WINVEST HOLDING vertegenwoordigd door advocaat Peter FLAMEY met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 april 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 24 mei 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Antwerpen van 6 januari 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een handelspand naar vier appartementen op een perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Paardenmarkt 17, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nr. 458A.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad verklaart met het arrest van 9 oktober 2018 (nummer RvVb/S/1819/0147) de vordering tot schorsing klaarblijkelijk onontvankelijk. De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 januari 2019 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 14 maart 2019 toe in de debatten.

2.

De verwerende partij heeft het administratief dossier reeds naar aanleiding van de vordering tot schorsing ingediend en dient geen antwoordnota in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 2 juli 2019.

Advocaat Laura VAN DOOREN *loco* advocaat Reiner TIJS voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Ellen VOORTMANS *loco* advocaat Peter FLAMEY voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij verschijnt schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 30 augustus 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad ANTWERPEN een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het verbouwen van een handelspan naar vier appartementen*” op het perceel gelegen te 2000 Antwerpen, Paardenmarkt 17.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Antwerpen’, vastgesteld met koninklijk besluit van 3 oktober 1979, in woongebied met culturele, historische en esthetische waarde.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen’, goedgekeurd op 19 juni 2009.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Binnenstad’, goedgekeurd op 26 april 2012, met name in een zone voor wonen (wo1).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 15 oktober 2016 tot en met 14 november 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling Antwerpen adviseert op 6 december 2016 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 27 december 2016 ongunstig:

“ ...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de bestemming en de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan:

- **art. 2.1.9: DAKVORM EN DAKKAPELLEN**

Dakkapellen zijn toegelaten tot minimum 0,75 meter van het midden van scheidsmuren. Ze zijn maximum 1,50m breed en liggen op minimum 1m afstand onderling. De dakkapellen in de aanvraag staan maar op 0.28 meter van de perceelsgrens verwijderd en 0,16 meter onderling

...

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van de bouwcode. Het ontwerp wijkt af op de volgende punten:

- *art. 15 In- en uitsprongen aan daken:*
Uitsprongen in hellende daken dienen op ten minste 0.60 meter van de perceelsgrens te worden ingeplant;
- *art. 26 Afvalverzameling:*
De gemeenschappelijke afgescheiden ruimte voor afvalverzameling moet worden voorzien van verluchting;
- *art. 27 Open ruimte:*
Minimaal 20% van de oppervlakte van het perceel op maaiveldniveau moet buitenruimte zijn;

...

Omgevingstoets

Functionele inpasbaarheid:

De woonfunctie is hier zeker aanvaardbaar voor het totale pand. Ook vanuit de dienst business en innovatie is er ook gunstig geadviseerd:

“Het betreft o.a. een omvorming van een handelsgelijkvloers naar een woning op het gelijkvloers. Het pand is gelegen in een afgebakend winkelgebied Paardenmarkt. Het is echter geen prioritair winkelgebied, zoals afgebakend in de Beleidsnota Detailhandel. Dit type winkelkern kent een grote mix van niet-commerciële en commerciële panden. Het is logisch voor de eigenaar om een (langdurig) leegstaand pand te gaan omvormen naar een andere functie. Voor de handelskern is het een verzwakking van het winkellint. Echter, aangezien het een kleinschalig winkelpand is op een niet-strategische locatie kan hier gunstig advies over gegeven worden.”

Mobiliteitsimpact (o.a. toetsing parkeerbehoefte):

Parkeerparagraaf van toepassing

Het algemene principe is dat elke bouwaanvraag een parkeerbehoefte genereert. Om te vermijden dat de parkeerbehoefte (geheel of gedeeltelijk) wordt afgewenteld op het openbaar domein, is het de bedoeling om parkeren maximaal op eigen terrein te voorzien, het zogenaamde POET principe (Parkeren Op Eigen Terrein).

De parkeernormen uit de bouwcode (tabel in artikel 30 als bijlage) worden de facto de algemene beleidslijn voor bouwen, verbouwen en vermeerderen en functiewijzigingen. Waar mogelijk om parking te bouwen dient dit maximaal te gebeuren. Wie niet op eigen terrein voorziet in de werkelijke parkeerbehoefte, dient hiervoor een compensatie te betalen.

...

Het aantal ontbrekende autostal- en autoparkeerplaatsen bedraagt 3.

Dit is het verschil tussen het aantal autostal- en/of autoparkeerplaatsen volgens de werkelijke parkeerbehoefte en het aantal te realiseren autostal- en autoparkeerplaatsen.

Het aantal ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen wordt belast op basis van het belastingreglement ontbrekende autostal- en/of autoparkeerplaatsen van 15 december 2014. In deze aanvraag is dit dus van toepassing op 3 plaatsen.

Schaal - ruimtegebruik - bouwdichtheid:

Het pand wordt in de hoogte uitgebreid. Met deze uitbreiding sluit het pand aan op de omliggende panden. Door deze nieuwe hoogte wordt ook de koer op het gelijkvloers meer beschaduwd, waardoor er minder natuurlijke lichtinval komt op de ondergelegen lagen, dan bij het bestaande volume van de hoofdbouw zou kunnen zijn.

In deze aanvraag wordt dit nadelig gevolg opgelost door een duplexappartement te voorzien van het gelijkvloers en het eerste samen. Hierdoor heeft dit appartement nog voldoende lichtinval Op lagen ende voorgevel samen.

Visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten:

De werken zijn gesitueerd in een zone die volgens het gewestplan werd ingekleurd als een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. In CHE-gebied en voor panden opgenomen in de inventaris wordt de wijziging van de bestaande toestand van elk gebouw en/of constructie onderworpen aan de wenselijkheid van behoud. Dit geldt zowel voor het exterieur als het interieur. De dienst monumentenzorg adviseert ongunstig met volgende beoordeling:

“...De aanvraag heeft betrekking op een lijstgevel van drie traveeën en drie bouwlagen onder zadeldak met verbouwde pui. Het object/ complex is beeldondersteunend (...)

Vanuit oogpunt monumentenzorg kan deze ingreep niet beoordeeld worden wegens het ontbreken van een che-rapport of een cultuurhistorische verantwoordingsnota. Alles is afhankelijk van de erfgoedwaarde van de dakkapel. De Paardenmarkt is een zeer oud stadsdeel waar nog veel panden met een oudere kern bewaard zijn gebleven, zelfs al doet de voorgevel anders vermoeden. In de achtergevel zijn ook duidelijk nog restanten van natuursteen waar te nemen die wijzen in die richting. Gezien de ligging van het pand in een zone die volgens het gewestplan, bijzondere plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen werd ingekleurd als een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde is de wijziging van de bestaande toestand van elk gebouw en/of constructie wordt onderworpen aan de wenselijkheid van behoud. Het behoud van de elementen met historische, stedenbouwkundige, architecturale, bouwhistorische en/of esthetische waarde primeert boven de andere voorschriften. Dit geldt zowel voor het exterieur, als het interieur. Conform art. 552 van de stedenbouwkundige verordening - bouwcode dd. 25 oktober 2014 moet de beschrijvende nota van de bouwaanvraag voldoende informatie bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige elementen zodat vergunningverlenende overheid deze kan afwegen. Afhankelijk van de aard en omvang van de geplande werken kan er een CHE-rapport gevraagd worden met een meer uitgebreide bouwhistorische en beschrijvende studie van het gebouw. In 2015 werd deze informatie in het kader van de toenmalige verkoop reeds meegegeven en werd er een che-rapport gevraagd...”

Gezien de ligging in CHE-gebied is het uiterlijk van het pand zeer belangrijk. De verhoudingen met de typische traveegeleding dient te kloppen. De toegevoegde bouwlaag neemt de geleding van de onderliggende verdiepingen over, de nieuwe daklaag doet dit ook, waardoor de dakkapellen niet voldoen aan het ruimtelijk uitvoeringsplan Binnenstad. Zij staan te dicht op elkaar en nemen onvoldoende afstand van de perceelgrens. Hierdoor is de daklaag nog amper zichtbaar en lijkt dit eerder op een volwaardige bouwlaag. Mansardedaken hebben ook zeer zelden eenzelfde aantal ramen als de volwaardige onderliggende verdiepingen. Maximaal twee dakkapellen zijn hier een oplossing en zorgen voor een betere verhouding. De daklaag komt momenteel te fors over.

Hinderaspecten -- gezondheid — gebruiksgenot — veiligheid in het algemeen:

De appartementen voldoen aan de actuele eisen wat betreft hinderaspecten, gezondheid en gebruiksgenot. De geplande verbouwingswerken zijn niet storend voor de omgeving en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening van de plaats.

Door het maken van een duplexappartement op het gelijkvloers en de eerste verdieping wordt het probleem van het donkerder worden van de koer door het optrekken van het

volume opgelost. Dit appartement heeft nu ook verblijfsruimten op de verdieping en dus de mogelijkheid op voldoende lichtinval.

De trap naar de kelder wordt aangepast om deze vlot toegankelijk te maken voor fietsen, Er kan evenwel vastgesteld worden dat een helling van 52° niet zorgt voor een vlotte doorgang met de fiets. Deze trap is veel te steil. Ook is het zeer moeilijk de korte draai onderaan te nemen en dan nog door te wandelen tot aan de fietsenberging. Een minder steile trap en het wisselen van de individuele bergingen en de fietsenberging zouden dit probleem kunnen oplossen.

Ook hier is het onduidelijk wat de eventuele erfgoedwaarde is van de trap en kelderen of deze of andere ingrepen mogelijk zijn.

...”

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en weigert op 6 januari 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij.

Tegen die beslissing tekent de tussenkomen partij op 15 maart 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 mei 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarde van het strikt toepassen van het advies van de brandweer.

Na de hoorzitting van 23 mei 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 24 mei 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarde. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en de goede ruimtelijke ordening.

...

Overeenstemming:

- Gemeentelijk RUP Binnenstad: niet
- Gewestelijk RUP Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen: wel
- Gemeentelijke verordening bouwcode: niet
- Gewestelijke verordening toegankelijkheid: niet van toepassing
- Gewestelijke verordening hemelwater: wel
- Watertoets: wel
- Milieueffectenrapport (artikel 4.7.14) VCRO: niet vereist Brandweeradvies: voorwaardelijk gunstig

Toelichting:

*De bestemming en voorschriften van het gewestplan werden vervangen door de bestemming en voorschriften van het **ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Binnenstad**.*

Het eigendom is gelegen in een zone voor wonen (Wol) en valt onder de voorschriften van art.3.1, maar ook de algemene voorschriften (art.2) zijn van belang.

Zo wordt in art.2.1.1 de culturele, historische en/of esthetische waarde (CHE-gebied) behandeld. Het is vooral op dit artikel dat de aanvraag werd geweigerd door de stad Antwerpen.

2.1.1 CULTURELE, HISTORISCHE EN/OF ESTHETISCHE WAARDE Het hele plangebied is een gebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. In dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Dit geldt zowel voor het exterieur en het interieur van gebouwen, als voor de bijhorende buitenruimten. De culturele, historische en/of esthetische waarde van alle aanwezige elementen moet voldoende beschreven worden in de beschrijvende nota van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. De toepassing van de andere voorschriften van dit RUP kan geen aanleiding of motief zijn om de elementen met culturele, historische en/of esthetische waarde niet te behouden.

*"In dit gebied wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan de wenselijkheid van het behoud. Dit geldt zowel voor het exterieur en het interieur van gebouwen, als voor de bijhorende buitenruimten. **De culturele, historische en/of esthetische waarde van alle aanwezige elementen moet voldoende beschreven worden in de beschrijvende nota van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning.** De toepassing van de andere voorschriften van dit RUP kan geen aanleiding of motief zijn om de elementen met culturele, historische en/of esthetische waarde niet te behouden.*

Toelichting:

*In de binnenstad bevindt zich een grote concentratie van waardevolle gebouwen, waarvan slechts een deel beschermd is als monument. Omdat het niet mogelijk is om al deze gebouwen (interieur en exterieur) te onderzoeken op hun cultuurhistorische waarde, heeft men in het gewestplan heel het plangebied aangeduid als gebied met culturele, historische en esthetische waarde. Het uitgangspunt is dat a/ deze gebouwen bewaard dienen te blijven. Tijdens de bouwaanvraag moet aangetoond worden waarom een gebouw of een gedeelte van een gebouw niet bewaard moet blijven. **Dit gebeurt in de beschrijvende nota waar een studie duidelijk maakt welke delen cultuurhistorische waarde en welke delen geen cultuurhistorische waarde hebben. Deze studie noemt het CHE rapport en is voor alle gebouwen in de binnenstad een onderdeel van de beschrijvende nota bij de bouwaanvraag.***

Vervolgens kan bij elke bouwaanvraag bepaald worden wat mag afgebroken of veranderd worden en wat behouden moet blijven en op welke manier het nieuwe ontwerp de bestaande waardevolle elementen ondersteunt. Als dit niet voldoende aangetoond wordt in de bouwaanvraag, geldt het volledige behoud van het gebouw"

Er wordt vastgesteld dat het dossier geen CHE rapport bevat. Tijdens de hoorzitting werd een CHE rapport bijgebracht. Hieruit blijkt dat geen van de waardevolle elementen wordt aangetast.

Ook wijkt het dossier af van art.2.1.9: dakvorm en dakkapellen:

Dakkapellen zijn toegelaten tot minimum 0,75 meter van het midden van scheidsmuren. Ze zijn maximum 1,50m breed en liggen op minimum 1m afstand onderling. De dakkapellen in de aanvraag staan maar op 0,28 meter van de perceelsgrens verwijderd en 0,16 meter onderling.

Bespreking:

Het ontwerp voorziet in een mansardedak, waarbij 87% van het dak plat is. Aan de voorzijde en achterzijde wordt 0,75cm schuin geplaatst en bekleed met leien, de helling is 75 0 . Deze verdieping leunt dichter aan bij een plat dak dan een hellend dak, Ook de ramen zijn identiek met deze van de lagere verdiepingen. Hierdoor voldoet het ontwerp specifiek aan art.2,1.6 van het RUP:

2.1.6 GEVELOPBOUW EN GEVELGELEDING De gevelopbouw en gevelgeleding moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld zoals beschreven in punt 2.1,2. Elke gevel moet een harmonische en logische constructieve opbouw hebben. Dit geldt ook voor het gelijkvloers dat een duidelijke basis moet zijn voor het gebouw en een onderdeel moet vormen van het bovenliggende geveloppervlak. Dit wil zeggen dat men op het gelijkvloers minstens de twee uiterste penanten van de voorgevel moet herstellen of behouden, Als het gelijkvloers verschillende panden samenneemt moet de structuur en de opbouw van de afzonderlijke bovenliggende geveloppervlakte terugkomen In het ontwerp van het gelijkvloers.

Bovendien is het zo dat het beperken van de dakramen tot 2, die dan op minimum 75cm van de perceelsgrenzen staan, minder harmonie in de gevel brengt en niet bijdraagt aan een evenwichtiger straatbeeld, dat zich kenmerkt door de grote diversiteit. Het beeld van de overgrote meerderheid van de bestaande gebouwen in de omgeving is over alle verdiepingen over een gelijk aantal ramen (traveeën), met een gelijk uitzicht over alle bouwlagen heen, De uitzondering van dit beeld is maar al te duidelijk te zien in het rechtse, aanpalende gebouw waar de onevenwichtige verdeling van de gevel niet bijdraagt aan de harmonie van de omgeving.

De afwijking van dit voorschrift met dit specifieke ontwerp is daarom verantwoordbaar in deze omgeving.

De aanvraag is niet in overeenstemming met de gemeentelijke verordening bouwcode.

art. 15 In- en uitsprongen aan daken:

Uitsprongen in hellende daken dienen op ten minste 0.60 meter van de perceelsgrens te worden ingeplant

Dit artikel wordt geregeld door art.2,1.9 van het RIJP Binnenstad en werd hierboven reeds beoordeeld en besproken,

art. 26 Afvalverzameling:

De gemeenschappelijke afgescheiden ruimte voor afvalverzameling moet worden voorzien van verluchting;

In de voorwaarden zal worden opgelegd om verluchting te voorzien.

Art 27: Open ruimte 51 Bij nieuwbouw, herbouw, bij functiewijziging of bij toename van de bebouwde grondoppervlakte moet minimaal 20% van de oppervlakte van het perceel op het niveau van het maaiveld buitenruimte zijn.

Dit artikel wordt geregeld door art.2,2.5 van het RUP Binnenstad:

De onbebouwde ruimte en de beplanting van de aanwezige binnenplaatsen en tuinen moeten zorgvuldig bewaard blijven, Bij verbouwingen moet het percentage onbebouwde ruimte/bebouwde ruimte per perceel vergroten of gelijk blijven...

De aanvraag voldoet aan dit voorschrift. De voorschriften van het RUP zijn prioritair op deze van deze van de bouwcode.

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen.

Volgens het plan situeert de aanvraag zich in Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen.

...

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Overeenstemming:

- *Functionele inpasbaarheid: OK*
- *Mobiliteitsimpact: OK*
- *Schaal: OK*
- *Ruimtegebruik: OK*
- *Visueel-vormelijke aspecten: OK*
- *Cultuurhistorische aspecten: OK*
- *Bodemreliëf: niet van toepassing*
- *Hinderaspecten: OK*
- *Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid: OK*

Omgeving:

Het eigendom is gelegen niet ver van de Varkensmarkt en Klapdorp. Het is gelegen midden de binnenstad van Antwerpen en vlakbij de historische kern.

In dit gedeelte van de Paardenmarkt is geen eenduidig straatbeeld aanwezig. Er is een mix van gebouwen met 3 bouwlagen tot 6 bouwlagen, er is een mix van alle soorten daken en een mix van kleuren en materialen. in dit gedeelte van de straat zijn er weinig waardevolle (geklasseerde) panden gelegen.

Toelichting:

Art. 4-3.1. §2. 3° VCRO bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten 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., behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

De aanvraag is functioneel inpasbaar. *De bestemming is conform deze van het RUP en van de omgeving. Alle appartementen voldoen aan de voorschriften van het RUP.*

De aanvraag is vrijgesteld van de parkeerverplichting uit de bouwcode omdat de gevelbreedte kleiner is dan 8m, er moeten geen parkeerplaatsen gecompenseerd worden.

Er zijn voldoende fietsstallingen voorzien. *De toegankelijkheid via een fietsgoot naast de trap naar de kelder is niet ideaal, maar wel aanvaardbaar.*

Het aantal bouwlagen is conform het straatbeeld. De bijkomende bouwlagen passen zich aan bij het aanpalende gebouw en zal geen onaanvaardbare hinder veroorzaken in de omgeving. Alle appartementen beschikken over de nodige buitenruimte.

De verbouwing gebeurt met respect voor het bestaande gebouw. Er is bijzonder veel aandacht geschonken aan de integratie van het nieuwe gedeelte op het bestaande. Hierdoor wijkt de aanvraag af van de voorschriften van het RIJP, maar verbetert het wel het uitzicht van het gebouw. De dienst monumentenzorg van de stad Antwerpen stelt dat de beoordeling van de voorgestelde ontwerp niet kan gebeuren omdat ze de erfgoedwaarde van de dakkap niet kunnen beoordelen wegens het ontbreken van het CHE-rapport. Uit de bijgevoegde foto's is wel duidelijk te blijken dat het betrokken dak recent reeds werd vervangen en dat er duidelijk geen erfgoedwaarde meer aanwezig is in het bestaande dak. Het behoud dringt zich dan ook niet op.
...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partij als volgt:

“...
11. In deze dient vastgesteld te worden dat verzoeker in het verzoekschrift geen enkele poging doet om enige vermeende rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen uiteen te zetten. De uiteenzetting over het belang ontbreekt eenvoudigweg in het

verzoekschrift. Deze vaststelling op zich volstaat reeds om het beroep onontvankelijk te verklaren.

12. Ten tweede stelt tussenkomende partij vast dat verzoeker beweert eigenaar te zijn van een naburige woning gelegen aan het betrokken perceel waarop de stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft, maar geenszins het bewijs levert van zijn hoedanigheid waarop hij zich meent te kunnen beroepen in het verzoekschrift voor uw Raad.

Er worden immers geen eigendomsbewijzen bijgevoegd, noch een attest van woonplaats, zodat verzoeker alleen om deze reden niet ernstig kan beweren een belang te hebben bij zijn vordering.

Verzoekende partij vindt het kennelijk niet nodig om concrete stukken bij te brengen die zijn belang kunnen ondersteunen. Het verzoekschrift bevat enkele vage foto's. Verder niets. Bijgevolg is niet bewezen dat verzoeker eigenaar is en/of bewoner. Aan de hand van enkele nietszeggende foto's kan natuurlijk niet nagegaan worden wat de zogezegde impact is op de vermeende woonplaats van verzoekende partij.

13. Voor het overige dient vastgesteld te worden dat de verwijzing door verzoekende partij naar een vermeende derving van inkomsten en woongenot (die ten onrechte worden aangehaald in het zgn. derde "middel") louter gesteund zijn op blote beweringen die echter niet gestaafd worden door enig bewijsstuk.

De door verzoeker aangehaalde bezwaren inzake zogezegde beperking van lichtinval en zonneschijn en zogenaamde inkijk, zijn niet alleen vaag en algemeen geformuleerd maar worden bovendien geenszins gestaafd door enig concreet bewijs die de zogezegde hinder aantoonst die verzoekende partij meent te ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing. Het betreft hier dan ook louter speculaties en verdachtmakingen.

Uw Raad heeft meermaals in verschillende arresten bevestigd dat het louter nabuurschap niet het vereiste belang kan verschaffen (A. MAES, Raad voor Vergunningsbetwistingen leidraad bij de procedure en overzicht van rechtspraak, Brugge, Vanden Broele, 2015, 145 – zie ook hoger aangehaalde rechtspraak van de RvVb). De te vrezen hinder dient volgens Uw Raad persoonlijk, direct en actueel te zijn. Verzoekende partij tonen dit hoe dan ook niet aan. De vermeende hinder die verzoekende partij beweert te zullen ondervinden, wordt nergens uitdrukkelijk aangetoond en is louter en alleen gebaseerd op speculaties en hypothesen.

Verzoekende partij beticht tussenkomende partij doorheen heel het verzoekschrift een zgn. "speculatiebouwer" te zijn terwijl het juist zijn verzoekschrift is dat vol staat van speculaties.

14. Zo beweert verzoekende partij louter dat de bestreden vergunning de lichtinval en zonneschijn op zijn dakterras zou beperken en dat men vanaf de hoogste verdieping van het kwestieuze pand zou kunnen inkijken in de badkamer van verzoekende partij, zonder concrete stukken bij te brengen, zoals een schaduw- en/of zonnestudie.

Zonder enig concreet bewijs beperkt verzoeker zich tot insinuaties en verdachtmakingen aan het adres van tussenkomende partij en vergeet verzoeker kennelijk de essentie van een procedure voor Uw Raad en inzonderheid het belang om, teneinde op ontvankelijke wijze een vordering bij Uw Raad in te stellen, op concrete wijze aan te tonen waaruit zijn rechtstreeks, persoonlijk en actueel belang bij deze vordering zou bestaan.

In dat laatste slaagt verzoeker in het geheel niet. Er is in de inventaris van verzoeker geen enkel stuk te bespeuren waaruit vermeende hinderaspecten zouden kunnen ontwaard worden.

15. Wat de vermeende genotsderving van inkomsten betreft, dient erop gewezen te worden dat dergelijke grief niet stedenbouwkundig van aard is en bijgevolg niet weerhouden kan worden bij de beoordeling van het belang van een verzoekende partij, voor zover al enig geloof aan deze bewering zou moeten gehecht worden.

Er wordt immers met geen enkel concreet stuk aangetoond dat verzoekende partij op welke manier dan ook een derving van opbrengsten zou lijden.

16. Uit het voorgaande volgt dan ook dat verzoekende partij niet beschikt over het vereiste belang om op ontvankelijke wijze een beroep te kunnen instellen bij Uw Raad.

...

2.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij hieromtrent het volgende:

“ ...

2.1 Blijkbaar stelt de advocaat van de verwerende partij vraagtekens bij mijn belang. Ter staving dat ik werkelijk de eigenaar bewoner ben van het pand gelegen aan de Falconrui 60, pal ten noordoosten van het bovengenoemde perceel Paardenmarkt 17, treft u bijgaand een afschrift van de koopakte aan, alsmede een bewijs van mijn domiciliëring alhier, samen met mijn partner mevrouw Maria Louisa Anna Sanders (zie Bijlage I en II).

2.2 In bijlage bij mijn eerste bezwaar heb ik uw raad reeds geïnformeerd over de kadastrale gegevens van mijn woning (ID kadastraal perceel 11802B0460/00D000), alsmede de positie ten opzichte van het voornoemde gewraakte perceel (zie wederom Figuur 1). Mogelijk mag ik uw raad er op attent maken dat het hier een zeer uitzonderlijke rug-aan-rug situatie betreft in een zeer hoge dichtheid, die ook een zeer subtiële en gedegen afweging vergt wil men woningen gaan uitbreiden/aanpassen. Verderop zal ik uw raad er nogmaals proberen op te wijzen dat juist dit laatste niet is gebeurd. Mijn belangen ter zake en met foto's en argumentatie in mijn aanvankelijk bezwaarschrift alreeds gestaafd, zijn nog steeds 'persoonlijk, direct en actueel' (conform Rvvb 19 juli 2011, nr.S./2011/0079).

2.3 Tegen deze achtergrond verzoek ik uw Raad te constateren dat de argumentatie van de advocaat van de tussenkomende partij op het gebied van gebrek aan belang geen hout snijden en verwarring proberen te zaaien, en mijn belang bij de (ver)bouw van Paardenmarkt 17, alreeds gelet op onderstaande beelden, maar ook gelet op de argumenten die nog komen ontvankelijk te verklaren.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moet kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. De verzoekende partij zal het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven

en tegelijk zal zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of vreest te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partij kan worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

Artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift een omschrijving dient te geven van haar belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast.

2.

In zoverre de tussenkomende partij opwerpt dat de verzoekende partij geen eigendomstitel of attest van woonst voorlegt, dient vastgesteld te worden dat dit geen vereiste is om op ontvankelijke wijze een beroep in te stellen bij de Raad. Enkel in het geval de verwerende of tussenkomende partij zou betwisten dat een verzoekende partij woont of haar eigendom heeft waar ze beweert, zal het haar toekomen om de Raad, desgevallend aan de hand van stukken, te overtuigen. Dit lijkt in de voorliggende aangelegenheid niet het geval te zijn.

Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad zoals reeds gesteld evenwel rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd. In wat de Raad als een derde middel beschouwt, duidt de verzoekende partij op de vermindering van haar woongenot door de verhoging van het appartementsgebouw met twee verdiepingen, met name door de beperking van de lichtinval en zonneschijn op haar dakterras, en directe inkijk in de badkamer via de dakkoepel op haar dak vanaf de hoogste verdieping van het appartements-gebouw. Zij voegt bij haar verzoekschrift foto's toe van het zicht vanuit haar woning op de met de aanvraag bekomen bijkomende verdiepingen, het zicht hierop vanuit haar dakkoepel en bezorgt hierbij tevens een kadasterplan waarop zij haar woning en het aanvraagperceel situeert.

Gelet op de verhoging van het appartementsgebouw en de relatief korte afstand ten aanzien van het perceel van de verzoekende partij, stelt zij haar hinder als voldoende aannemelijk voor. In tegenstelling tot wat de tussenkomende partij lijkt aan te nemen, dient het bestaan van deze hinder niet aangetoond te worden, maar volstaat het risico op het bestaan ervan. De verzoekende partij kan dan ook worden beschouwd als een belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De exceptie wordt verworpen.

B. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

In haar schriftelijke uiteenzetting betwist de tussenkomende partij de ontvankelijkheid van het verzoekschrift bij gebrek aan duidelijke middelen. Zij voert dit als volgt aan:

“ ...

Zoals door Uw Raad zeer terecht werd bevestigd in een arrest dd. 2 mei 2017 met nr. RvVb/A/1617/0817 is een heldere, concreet op de bestreden beslissing toegespitste uiteenzetting van de wettigheidskritiek een elementair te eerbiedigen vereiste van een faire rechtsstrijd. Het moet de verwerende partij immers toelaten om te begrijpen welke onregelmatigheden haar juist verweten worden en zich daartegen te verdedigen, en de Raad toelaten om te onderzoeken of de beweerde onregelmatigheden gegrond zijn.

De Raad was in voormeld arrest terecht van oordeel dat “het niet aan de verwerende en de tussenkomende partij en de Raad kan worden overgelaten om in haar over vijftig bladzijden uitgespreid betoog op zoek te gaan naar argumenten die ook als wettigheidskritiek op de bestreden beslissing begrepen zouden kunnen worden.”

Welnu, dat is ook exact wat in onderhavige zaak het geval is. Het verzoekschrift van verzoekende partij is warrig, bevat geen duidelijke en nauwkeurige middelen en bestaat voornamelijk uit loutere opportuniteitskritiek. Het is duidelijk dat verzoekende partij de procedure verwart met een voortzetting van de administratieve beroepsprocedure.

Hoe kan tussenkomende partij hier eigenlijk middelen uit distilleren? Men wordt – contrair aan de rechten van verdediging – gedwongen om toch maar een poging te doen om een argumentatie te adstrueren...

De zogenaamde middelen bevatten immers geen verwijzing naar geschonden geachte regelgeving noch enige uitleg waarom de bestreden beslissing enige beginselen en rechtsregels zou hebben geschonden.

De handelwijze van verzoekende partij schiet op dat vlak tekort in de door artikel 11, 7° van het Procedurebesluit bepaalde stelplicht en schaadt de rechten van verdediging van tussenkomende partij (RvVb 2 mei 2017, nr. RvVb/A/1617/0817) waardoor het verzoekschrift dient te worden afgewezen als klaarblijkelijk onontvankelijk, waardoor (net zoals het verzoek tot schorsing) het vernietigingsberoep krachtens artikel 59/1, §1 DBRC-besluit dient behandeld te worden volgens de vereenvoudigde procedure.

Minstens zal Uw Raad niet toestaan dat middelen worden uitgebreid in de wederantwoord- of toelichtende nota voor zover deze de wijze waarop de bestreden beslissing vermeende rechtsregels zou hebben geschonden uitbreidt of andere niet uitdrukkelijk of eenduidig uit het inleidend verzoekschrift af te leiden bepalingen als geschonden zou aanhalen.

Het door tussenkomende partij gevoerde betoog geschiedt dan ook onder uitdrukkelijk voorbehoud van de hier geformuleerde exceptie.

...”

2.

In haar toelichtende nota stelt de verzoekende partij hieromtrent als volgt:

“ ...

1.2 Enkel de belanghebbende NV Winvest Holding ziet, bij monde van haar advocaat (Mr. Peter FLAMEY) als tussenkomende partij, blijkbaar aanleiding om op mijn grieven te reageren. Dit ondanks het feit dat men dit met uitdrukkelijk voorbehoud doet, omdat men blijkbaar mijn verzoekschrift bij voorbaat onontvankelijk acht, onder verwijzing naar voor deze casus niet relevante regelgeving en arresten, zoals bijv. RvVb/A/1617/0817 en het DBRC-besluit artikel 59/1 §1. De tussenkomende partij kan toch immers niet ernstig beweren dat ik een ‘over vijftig bladzijden uitgespreid betoog’ uw Raad heb geleverd. Bij deze zal ik uw Raad nogmaals kort en bondig van aanvullende informatie voorzien, van zaken die ik ook al in mijn eerste betoog op hoofdlijnen had aangeven.

1.3 Tegen deze achtergrond zou ik in dat verband absoluut willen benadrukken dat mijn verzoekschrift niet onontvankelijk is, en dat ik in vooral in het tweede “middel” (hier het vierde middel) al reeds in het aanvankelijke verzoekschrift nadrukkelijk heb willen aantonen dat de deputatie bij het verlenen van de vergunning een verkeerde, of toch minstens niet adequaat gemotiveerde toepassing heeft gemaakt van het artikel in de VCRO dat de eerbiediging van de goede Ruimtelijke Ordening oplegt. Naast aanvullende informatie bij mijn overige middelen, zal ik uw Raad bij deze vooral ook op dat middel nadere onderbouwing leveren, zodat u een adequate beslissing kunt nemen.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.8.2, eerste lid VCRO vernietigt de Raad een bestreden vergunningsbeslissing wanneer deze onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift middelen moet ontwikkelen waarbij op duidelijke en concrete wijze een ‘onregelmatigheid’ wordt aangeduid en wordt aangewezen op welke wijze de bestreden beslissing door deze ‘onregelmatigheid’ wordt aangetast.

Een heldere, concreet op de bestreden beslissing toegespitste uiteenzetting van de wettigheidskritiek is een elementair te eerbiedigen vereiste van een faire rechtsstrijd. Het moet de andere in het debat aanwezige partijen toelaten om te begrijpen welke onregelmatigheden aan de bestreden beslissing juist verweten worden zodat zij zich daartegen kunnen verdedigen, en het moet de Raad toelaten te onderzoeken of de beweerde onregelmatigheden gegrond zijn.

2.

De verzoekende partij verdeelt haar betoog in drie onderdelen waarin zij telkens een afzonderlijke grief formuleert. De verzoekende partij laat hierbij inderdaad na om met zoveel woorden aan te duiden welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur

zij geschonden acht. De betreffende vereiste in artikel 15, 4° Procedurebesluit dat het verzoekschrift een uiteenzetting dient te bevatten van de feiten en de middelen, impliceert evenwel niet dat de verzoekende partij uitdrukkelijk de rechtsregels of rechtsbeginselen moet vermelden die volgens haar door de bestreden beslissing worden geschonden.

Het is enkel noodzakelijk dat de uiteenzetting in het verzoekschrift het voor de Raad in het kader van zijn legaliteitstoetsing, en ook voor de tussenkomende partij in het kader van haar verdediging, mogelijk maakt duidelijk te begrijpen wat de bestreden beslissing wordt verweten. Uit het verweer van de tussenkomende partij kan afgeleid worden dat de tussenkomende partij zeer goed weet welke kritieken de verzoekende partij formuleert en dat zij in haar schriftelijke uiteenzetting met betrekking tot deze kritieken een inhoudelijk standpunt heeft kunnen innemen.

De exceptie wordt verworpen.

3.

Voor het overige blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden daaromtrent geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt in een eerste grief, wat de Raad als een eerste middel beschouwt, het volgende:

“ ...

1. De procedure

Mij is niet bekend dat via uithangen of anderszins in de loop van 2016 een bouwvergunning op het betreffende pand was aangevraagd. Niettemin op 6 januari 2017 heeft voornoemd college van burgemeester en schepenen de betreffende vergunning voor ‘het verbouwen van een handelspand naar 4 appartementen’ aan de Paardenmarkt 17 om haar moverende redenen en m.i. terecht geweigerd. Er was derhalve voor mij geen reden om daartegen bezwaar aan te tekenen, omdat het besluit conform mijn eigen inzichten van een goede ruimtelijke ordening was. Niettemin is daartegen door de aanvrager (speculatiebouwer Winvest Holding) blijkbaar beroep ingesteld, gedateerd 15 maart 2017. Dit beroep is (wederom) niet uitgehangen of daarvan zijn de omwonenden niet op andere wijze op de hoogte gesteld. Enkel gehoord Ellen Voortmans, advocaat van beroep namens de aanvrager, heeft de Deputatie desondanks besloten de weigering van het college van burgemeester en schepenen nietig te verklaren; er onterecht en zonder navraag van uitgaande dat er geen andere bezwaren tegen deze aanvraag bestonden. Men heeft desondanks besloten de aanvrager alsnog een vergunning te verlenen. Daarvan is de aanvrager op 13 juli 2017 op de hoogte gesteld, maar heeft dit besluit blijkens bijgaand attest van de gemeente Antwerpen voor een derde maal niet uitgehangen of op een andere wijze daarover de omwonenden geïnformeerd. Ik heb derhalve pas van dit besluit vernomen nadat eind afgelopen jaar begonnen was met de bouw. Ik heb de gemeente toen direct van mijn bezwaren op de hoogte gesteld, en kreeg eerst te horen dat de bouw buiten vergunning gebeurde en in overtreding was. Pas in februari 2018 heb ik het bericht ontvangen dat de aanvrager aangemaand was om de bouw conform de oorspronkelijke vergunningverlening uit te voeren, vanwege dat deze vergunningverlening was beslist door

de hogere overheid. Vervolgende acties richting de provincie hebben opgeleverd dat ik pas op 28 maart 2018 van het besluit van de deputatie op de hoogte ben gesteld.

Ik acht deze procedure neigen naar onbehoorlijk bestuur, alsmede naar schromelijke nalatigheid door de aanvrager. Aangezien ik derhalve gedurende deze gehele procedure niet in staat ben geweest mijn bezwaren tegen deze bouw te uiten, richt ik me met dit beroep, teneinde raad, tot u; aangezien beroep aan de orde is 45 dagen nadat het besluit is uitgehangen, dan wel ik van dat besluit anderszins op de hoogte ben gesteld.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt:

“ ...

19. Het is tussenkomende partij een raadsel welke wettigheidskritiek verzoekende partij in het eerste middel uit ten aanzien van de bestreden beslissing.

Onder verwijzing naar de hoger, bij de exceptie klaarblijkelijke onontvankelijkheid, reeds aangehaalde rechtspraak dient herinnerd te worden aan het feit dat een verzoekschrift voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen een omschrijving dient te bevatten van de geschonden geachte regelgeving én van de wijze waarop deze regelgeving zogezegd geschonden zou zijn (RvVb 2 mei 2017, nr. RvVb/A/1617/0817):

...

Nu in het eerste middel geen enkele aanduiding van enige wetsbepaling werd opgenomen, is dit eerste middel manifest onontvankelijk.

20. Er dient immers te worden vastgesteld dat verzoekende partij in het eerste middel een betoog opzet over de zogenaamde schromelijke nalatigheid van de tussenkomende partij en waaruit klaarblijkelijk onbehoorlijk bestuur uit zou voortvloeien.

Deze zogenaamde nalatigheid van tussenkomende partij kan onmogelijkerwijze beschouwd worden als wettigheidskritiek op de bestreden beslissing. Uw Raad kan zich immers, op grond van artikel 4.8.2, eerste lid VCRO, enkel uitspreken over beroepen ingesteld tegen in laatste aanleg genomen vergunningsbetwistingen, zodat deze argumentatie van verzoeker derhalve onontvankelijk en in elk geval volledig zonder voorwerp is (RvVb 2 mei 2017, nr. RvVb/A/1617/0817).

Verwerende partij heeft immers helemaal niks te maken met het feit of tussenkomende partij de bestreden beslissing al dan niet zou hebben aangeplakt.

21. Tot slot dient er tevens op gewezen te worden dat de verzoekende partij niet aantoont wat zijn belang is bij het eerste middel.

22. Uw Raad wijst er in zijn vaste rechtspraak op dat een verzoeker niet enkel moet aantonen dat hij belang heeft bij zijn beroep, maar dat hij ook belang moet hebben bij de middelen die hij inroept. Een middel is maar ontvankelijk als de verzoeker door de miskennen van een bepaling nadeel heeft geleden (zie bijv. RvVb 30 oktober 2012, nr. A/2012/0439).

Volgens de rechtspraak van Uw Raad heeft een verzoekende partij in beginsel belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld (RvVb 7 maart 2017, nr. RvVb/A/1617/064; RvVb 5 december 2017, nr. RvVb/A/1718/0317).

Er kan dus maar sprake zijn van enig belang bij het middel in zoverre de vermeende onregelmatigheden effectief de aangevochten beslissing kan beïnvloeden en waaruit de rechtzoekende enig werkelijk belang uit kan putten.

Aangezien verzoeker een verzoekschrift heeft kunnen indienen, waarbij hij zijn grieven ten volle heeft kunnen laten gelden, dient dan ook vastgesteld dat hij geen enkel belang heeft bij deze grief.

23. *Het eerst middel is dan ook onontvankelijk, en alleszins ongegrond.*
...

3.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota nog het volgende:

“ ...

3. Aanplakking

3.1 Bij mijn aanvankelijk bezwaarschrift heb ik uw raad reeds een afschrift bezorgd van het attest van GEEN AANPLAKKING opgemaakt door de stadssecretaris van Antwerpen de dato 1 juli 2016. Ik constateer dat de advocaat van de tussenkomende partij op deze duidelijk omissie van de tussenpartij omfloerst en niet direct ingaat. Zonder duidelijke argumentatie beweert hij nogmaals dat ik klaarblijkelijk geen belang zou hebben bij de m.i. ten onrechte verleende vergunning, dat ik blijkbaar geen nadelen zou ondervinden van de verbouw, en dat ik derhalve blijkbaar ‘niks te maken zou hebben met het feit of tussenkomende partij de bestreden beslissing al dan niet zou hebben aangeplakt’. Bovendien voegt hij daaraan cryptisch toe dat ‘aangezien ik al een verzoekschrift bij uw raad heb mogen indienen, ik geen enkel belang zou hebben bij deze grief’.

3.2 Ik hoef uw Raad er waarschijnlijk niet op te attent te maken dat aanplakking een essentieel element is bij het verlenen van een vergunning; dit om een gedegen hoor en wederhoor te doen

laten plaatsvinden (RvVB nr. S/2011/0012, 1 maart 2011, art. 4.7.19 § 2 VCRO en art. 4.7.23 § 4 VCRO). Het niet of gebrekkig aanplakken heeft derhalve verregaande gevolgen voor de uitvoering van een vergunning (conform in dit geval art. 4.7.23 § 4 VCRO). Mijn belangen zijn op dit punt zeker geschaad, aangezien ik derhalve geen enkele mogelijkheid heb gehad om tegen de vergunningverlening mijn bezwaren te laten horen tijdens de reguliere procedure. Dit enkel vanwege de nalatigheid van de tussenkomende partij. Ik werd mij van de vergunning past bewust nadat men met de bouwwerkzaamheden begon en ik zelf uit eigen beweging navraag heb gedaan eerst bij de gemeente en later bij de provincie. Door deze nalatigheid heeft de tussenkomende partij mij feitelijk ‘gedwongen’ tot deze ‘zware’ procedure bij uw Raad en mij in kosten in rekening gebracht. Het feit dat er tijdens de administratieve procedure geen bezwaarschriften werden ingediend (zoals de advocaat van de tussenkomende partij op pagina 4 van zijn nota beweert) heeft m.i. enkel met deze nalatigheid te maken; mogelijke bezwaarden konden immers eenvoudigweg van het openbaar onderzoek en de vergunningaanvraag niks weten.

...

3.3 Ditzelfde geldt voor mijn verzoek tot directe schorsing. Toen uw Raad zich hierover uitsprak na ongeveer een half jaar na mijn aanvankelijk bezwaarschrift (dd. 04 april 2018, uw besluit dd. 9 oktober 2018 RvVb/S/1819/0147) was de bouw immers aan het exterieur grotendeels reeds klaar en achtte uw Raad mijn verzoek niet meer opportuun. Mogelijke

bezwaarden zijn derhalve hier in haast genomen, doordat de tussenkomende partij zich mogelijk zeer wel bewust was van zijn zware omissie.

3.4 Ik ben mij er evenwel van bewust dat niet of gebrekkige aanplakking niet direct de onwettigheid van de verleende vergunning tot gevolg zal hebben. Maar het heeft wel tot gevolg dat de beroepstermijn voor belanghebbende derden om beroep aan te teken tegen de vergunning geen aanvang heeft genomen (RvVb nr. A/2013/0357, 2 juli 2013). Dat geldt niet alleen voor mij, maar mogelijk ook nog voor andere derde belanghebbenden, die zich mogelijk nog niet bewust zijn van dit feit. Ik zal hun daarop attent maken; dit temeer daar de vergunning in eerste instantie door de gemeente was geweigerd en pas in beroep door de deputatie is verleend. Het is bij dat besluit dan ook de eerste maal dat ik of andere derden überhaupt bezwaar hadden kunnen aantekenen tegen het plan, aangezien het niet eerder openbaar is gemaakt.

3.5 Het verwijt dat ik deze procedure verwar met een voortzetting van de administratieve procedure, of dat de kosten van deze procedure ten laste zouden moeten komen van mij, houdt daarom dan ook geen stand, aangezien de tussenkomende partij zelf op meerdere momenten nalatig is geweest in deze zaak. Sterker nog, aangezien de aanplakking nog steeds niet heeft plaatsgevonden, kan de eerste dag van de beroepstermijn m.i. nog steeds niet worden berekend en aldus niet beginnen te lopen (dit ook conform RvVB nr. A/2012/0249, 19 juni 2012 en RvVB nr. S/2011/0166, 20 december).

3.6 Ik verzoek uw Raad derhalve niet anders dan vast te stellen dat aanplakking niet of op een gebrekkige wijze is geschied en dat aldus het aanvechten van de vergunning (via een administratieve procedure), zelfs nu deze al is uitgevoerd, nog steeds door belanghebbende derden mogelijk is. Ik verzoek uw Raad tevens te besluiten dat alle kosten van deze procedure door de tussenkomende partij zal moeten worden betaald vanwege deze zware omissie en zijn nalatigheden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In een eerste middel, onder de titel ‘De procedure’, voert de verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing niet werd uitgehangen waardoor zij naar eigen zeggen niet, minstens pas op 28 maart 2018, op de hoogte werd gesteld van de bestreden beslissing van 24 mei 2017. De verzoekende partij ziet dit als een vorm van onbehoorlijk bestuur en een nalatigheid in hoofde van de tussenkomende partij.

De Raad begrijpt de uiteenzetting van de verzoekende partij als een schending van artikel 4.7.23, §4 VCRO dat de aanplakking in graad van beroep regelt.

2.

De openbaarmaking zoals geregeld in artikel 4.7.23, §4 VCRO heeft als doel belanghebbende derden, zoals de verzoekende partij, de mogelijkheid te bieden de beslissing van de deputatie aan te vechten bij de Raad.

Artikel 4.8.11, §2, 1° VCRO bepaalt dat de beroepen bij de Raad worden ingesteld binnen een vervaltermijn van vijfenveertig dagen, die voor vergunningsbeslissingen ingaat hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is, hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen.

De sanctie op een onregelmatige, en dus ook een niet-uitgevoerde, aanplakking is dat deze termijn om (jurisdictioneel) beroep in te stellen bij de Raad geen aanvang neemt. Artikel 4.7.23, §4 VCRO ressorteert geen andere rechtsgevolgen. Dit middel kan bijgevolg niet leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, zoals de verzoekende partij in haar toelichtende nota erkent.

Vastgesteld wordt dat de verzoekende partij bij de Raad beroep heeft ingesteld tegen de bestreden beslissing en dat dit beroep als tijdig wordt beschouwd. Samen met de tussenkomenende partij moet dan ook geoordeeld worden dat de verzoekende partij geen belang heeft bij het opwerpen van dit middel.

De omstandigheid, zoals opgeworpen in haar toelichtende nota, dat bij een gebrek aan aanplakking belanghebbende derden nog steeds beroep kunnen aantekenen tegen de bestreden beslissing, doet aan voorgaande vaststelling geen afbreuk, niet in het minst omdat de verzoekende partij van een persoonlijk belang bij het middel moet getuigen.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt in wat de Raad als een tweede middel beschouwt het volgende:

“ ...

2. Goede Ruimtelijke Ordening

De deputatie zegt tot haar besluit gekomen te zijn vanwege haar overtuiging dat de aanvraag in overeenstemming zou zijn met de wettelijke bepalingen en gebaseerd op een goede ruimtelijke ordening. Ik constateer echter dat in de verdere toelichting op haar besluit de Deputatie zich overwegend beperkt tot de bestaande wet- en regelgeving en, voorbij lokaal beter weten en meer gedetailleerde inzichten in, nauwelijks ingaat op die overwegingen van een goede ruimtelijke ordening. Ik constateer dat op geen enkele wijze de effecten op de omgeving (bijv. op het gebied van mobiliteit, dichtheid, gezondheid, leefmilieu, veiligheid etc.) verantwoord in het besluit worden meegenomen, enkel dan via het (ogenschijnlijk vanachter een bureau) in een halve paragraaf afvinken van een generiek en algemeen afwegingslijstje. Zo ook neemt de deputatie niet in beschouwing of een toevoeging van twee verdiepingen op een bestaand gebouw bouwtechnisch wel mogelijk is. Dit lijkt me een majeure omissie, gezien de recente instorting van een tweetal speculatie gebouwen aan dezelfde markt; en ook deze vergunning weer alle kenmerken van een vergelijkbare speculatiebouw heeft. Maar meer in het bijzonder wordt deze slecht of in ieder geval beperkt onderbouwde beslissing van de deputatie zichtbaar, doordat direct aan de achterkant van Paardenmarkt 17, het gebouw aan de Falconrui 58 (mijn bureu), recent is geklasseerd als historisch waardevol en de ophoging van de Paardenmarkt 17 met twee verdiepingen een directe impact op de visueel-vormelijke aspecten heeft, alsmede die van cultuurhistorie en schaal (zie ook bijgaande foto). Het heeft er hier alle schijn van dat de adviseur van de deputatie heeft verzuimd de vergunningaanvraag letterlijk en figuurlijk van meerdere kanten en ter plekke te bezien om tot een goed en verantwoord oordeel te komen. Het ongezien overnemen van dit advies getuigt ook bij de Deputatie niet van een verantwoord ruimtelijk beleid.

...”

2.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt:

“ ...

25. *In de eerste plaats stelt tussenkomende partij vast dat verzoekende partij met betrekking tot het tweede middel volstrekt nalaat om op enigerlei wijze aan te tonen op welke vlakken de aanvraag van tussenkomende partij onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

Concrete elementen op grond waarvan de aanvraag van tussenkomende partij zogezegd daadwerkelijk niet verenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening worden immers niet in het minst aangereikt door verzoekende partij.

Nochtans vereist artikel 11, tweede lid, 7° van het Procedurebesluit dat een verzoekschrift voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen een omschrijving dient te bevatten van de geschonden geachte regelgeving én van de wijze waarop deze regelgeving zogezegd geschonden zou zijn.

Welnu, ook in het tweede middel van verzoekende partij wordt op geen enkele wijze enig argument aangehaald op grond waarvan zou kunnen worden ingezien of en op welke vlakken de aanvraag van tussenkomende partij onverenigbaar zou zijn met de goede ruimtelijke ordening en dat verwerende partij ten onrechte tot het tegendeel zou besloten hebben. Het tweede middel is dan ook manifest onontvankelijk.

26. *Bovendien dient er met betrekking tot de grief van verzoekende partij dat de verwerende partij zich in de bestreden beslissing overwegend beperkt zou hebben tot de bestaande wet- en regelgeving en dat zij nauwelijks zou zijn ingegaan op de overwegingen van een goede ruimtelijke ordening, vastgesteld te worden dat uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO volgt dat een vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een ruimtelijk uitvoeringsplan, gebonden is door de voorschriften van dit uitvoeringsplan, tenzij daar op geldige wijze van wordt afgeweken.*

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Dit zelfstandig motief verantwoordt de weigering van een vergunning, ongeacht of de aanvraag verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, bedoeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a) VCRO.

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO bepaalt verder dat wanneer een gebied geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en dit plan voorschriften bevat die de aandachtspunten uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven (RvVb 22 augustus 2017, nr. RvVb/A/1617/1155).

27. *Enkel wanneer het plan van aanleg de voor de goede ruimtelijke ordening bepalende aandachtspunten en criteria niet bevat, dient het vergunningverlenend bestuursorgaan het aangevraagde nog te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening*

overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO. Op grond van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO kan een vergunningverlenende overheid ook rekening houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (RvVb 7 oktober 2014, nr. S/2014/0141).

28. Wanneer een verzoekende partij beweert dat er, bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag binnen de perimeter van een ruimtelijk uitvoeringsplan, in casu het RUP Binnenstad, geen daadwerkelijke toetsing van de aanvraag aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening werd gedaan, dan dient zij vanzelfsprekend aan te tonen dat het ruimtelijke uitvoeringsplan geen voorschriften bevat die geacht kunnen worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

29. Verzoekende partij roept dit niet in, laat staan dat hij bewijst of zelfs maar aannemelijk maakt in het verzoekschrift dat het RUP Binnenstad geen voorschriften bevat die geacht worden de goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Het tweede middel is dan ook tevens onontvankelijk wegens obscuri libelli.

30. Het middel is bovendien ongegrond, aangezien het bestreden project gelegen is binnen de perimeter van het RUP Binnenstad, dat wel degelijk bestemmings- en inrichtingsvoorschriften bevat die geacht worden de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven, hetgeen ook wordt bevestigd in de bestreden beslissing (stuk 1, blz. 9).

In het RUP Binnenstad worden, specifiek met betrekking tot artikel 1 zone voor wonen – (Wo1) waarin het aangevraagde is gelegen gedetailleerde bestemmings-, inrichtings- en beheersvoorschriften opgenomen (zie stuk 6, blz. 6-16).

Verzoekende partij toont niet aan dat deze bestemmings-, inrichtings- en beheersvoorschriften niet geacht kunnen worden de relevante criteria van goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Het is nochtans enkel wanneer het plan van aanleg de voor de goede ruimtelijke ordening bepalende én relevante aandachtspunten en criteria niet bevat, dat het vergunningverlenend bestuursorgaan het aangevraagde alsnog dient te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §2 VCRO (RvVb 7 oktober 2014, nr. S/2014/0141).

31. Verzoekende partij toont evenmin aan welke criteria van goede ruimtelijke ordening in het RUP Binnenstad zouden ontbreken, en waaraan de Deputatie bijgevolg nog een eigen onderzoek had moeten wijden.

32. Verzoekende partij denkt er zich mee te kunnen vergenoegen door louter en alleen te verwijzen naar de bestreden beslissing, die op oordeelkundige wijze heeft bevestigd dat de aanvraag (op een beperkte afwijking inzake de dakramen) voldoet aan alle bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het RUP, inclusief deze met betrekking tot de hoogte van het gebouw, zonder ook deze overweging te bekritisieren.

33. Het middel blijft dan ook steken in een tautologische parafrasering van het voorschrift dat er een toetsing dient te gebeuren aan de goede ruimtelijke ordening, en in de bewering dat er geen eigen onderzoek zou gedaan zijn in de bestreden beslissing.

34. De verzoekende partij geeft op geen enkele wijze concreet aan welk relevant voorschrift van het RUP niet zou onderzocht zijn, noch aan welk relevant voorschrift van

het RUP de aanvraag niet zou voldoen, zodat het middel gedoemd is om te falen, want het theoretische niveau niet overstijgt.

35. *Nog minder geeft de verzoekende partij concreet aan welk relevant aspect van goede ruimtelijke ordening voor de betrokken aanvraag niet zou zijn gedekt door de voorschriften van het RUP, zodat het middel ook vanuit dit oogpunt gedoemd is om te falen, want het theoretische niveau niet overstijgt.*

36. *Ten overvloede: verzoekende partij roept zelfs niet eens de schending in van hogervermeld artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO, dat toelaat dat, indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten inzake een goede ruimtelijke ordening behandelen en regelen, deze voorschriften worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

De toepassing van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO heeft overigens automatisch tot gevolg dat de toetsing van de goede ruimtelijke ordening in overeenstemming moet worden geacht met artikel 4.3.1, §1, eerste lid, d) VCRO. Immers, wanneer de voorschriften van een toepasselijk zijnd RUP worden geacht alle relevante criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven, dan kan een vergunning niet geweigerd worden wegens strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening.

37. *Ten slotte heeft de Deputatie een correcte toepassing gemaakt van artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO, hetgeen – het weze herhaald – niet wordt betwist door de verzoekende partij, zodat de besluitvorming niet kan aangetast zijn door een schending van enige wettelijke bepaling.*

...

3.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota nog het volgende:

“ ...

4. Cultuurhistorisch erfgoed

4.1 De vermeende advocaat van de tussenkomenende partij beweert dat er in het gedeelte en de directe omgeving waar Paardenmarkt 17 gelegen is weinig waardevolle (geklasseerde) panden aanwezig zijn. Op zich klopt deze redenering voor het betreffende deel van de Paardenmarkt zelf, ware het niet dat direct aanpalend ten noorden van het perceel, gelegen aan de Falconrui 58, wel degelijk een sinds 18-06-1986 beschermd monument Smidse gelegen is; i.c een huis van drie traveeën en één bouwlaag uit de 17e eeuw onder een pannen zadeldak (Agentschap Onroerend Erfgoed 2017: Traditionele smidse [online], <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/4931> (geraadpleegd op 2 mei 2019; zie ook bijgevoegde figuur 2). Thans is deze woning onbewoond, maar wordt gebruikt voor opslag. Maar zoals gezegd, betreft het hier een rug-aan-rug woning met Paardenmarkt 17, waarbij wel degelijk de opbouw van het betreffende perceel vanuit de Falconrui zichtbaar is (zie foto 1). Ook qua uitstraling en bouw materiaal is geen enkele moeite gedaan om de achter(op)bouw van Paardenmarkt 17 aan te laten sluiten bij de cultuur-historisch waardevolle omgeving. Sterker nog daar waar de gemeente mij heeft aangemaand om vanwege de klassering van mijn buurman het aanwezige verkeersbord aan de gevel van de Smidse op een verkeerspaal voor mijn huis te plaatsen, alsmede de straatverlichting te verwijderen (zie foto 2), is de opbouw van Paardenmarkt 17 op haar beurt bruut tegen dit

geklasseerde gebouw aangezet. Ik heb dan ook telkens en ook in mijn aanvankelijk bezwaarschrift aangegeven dat vanwege deze bijzonder stedelijke rug-aan-rug situatie, de gewraakte opbouw van meerdere kanten had moeten worden bekeken. Conform het VCRO vereist een goede Ruimtelijke Ordening immers dat alle behoeften en belangen op een evenwichtige wijze en gelijktijdig worden meegenomen en gewogen, teneinde een verantwoorde ruimtelijke kwaliteit te realiseren voor deze en toekomstige generaties (VCRO art. 1.1.4). Juist dat is noch door de tussenkommende partij, noch door de verwerende partij adequaat gebeurd.

...

4.2 Blijkens zijn verweer volhardt de advocaat van de tussennliggende partij echter telkens weer in zijn eenzijdige blik vanuit enkel de Paardenmarkt. Op pagina 4 van zijn nota doet de vermeende advocaat het zelfs voorkomen dat de ingreep vanuit die kant gezien slechts beperkt is, terwijl de nieuwbouw bijna een verdubbeling van het oorspronkelijk aanwezige volume betreft en zelfs hoger is geworden dan zijn buurman Paardenmarkt 19 (zie foto 3 en 4). Dit komt mede doordat het oorspronkelijke zadeldak, die zich aanvankelijk net als bij de aanpalende panden op de Paardenmarkt slechts beperkt over de diepte van het pand uitstrekte (mede om het zicht vanuit de Falconrui te beperken), nu vervangen is door een over de volledige diepte van het perceel overkapt mansardedak, teneinde een bijkomende wooneenheid te creëren.

...

4.3 Bijkomend merk ik hier op dat Paardenmarkt 17 gelegen is in de zone WO 1 van het vigerend Ruimtelijk Uitvoeringsplan Binnenstad Antwerpen vastgesteld op 26 april 2012. Conform dit RUP moet de bouw voldoen aan de algemene harmonie regel, beschreven in paragraaf 2.1.2 zijnde 'het bouwvolume, de positie van het gebouw, de voorgevel- en achtergevelbouwlijn, de bouwdiepte, de bouwhoogte, de gevelopbouw en gevelgeleding, de bedaking, de dakbedekking, de kleur en gevelmaterialen, de schrijnwerken, de beglazing en buitenschildering, de uitsprongen en insprongen, moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld. Kortom alle uiterlijke kenmerken van het gebouw moeten in harmonie zijn met het referentiebeeld'. (Definitieve Vaststelling RUP Binnenstad 26-04-12). Mede daarom vereist de stad Antwerpen voor alle bouwaanvragen in de binnenstad een CHE rapport, die bepaalt wat mag afgebroken of veranderd worden op een manier die de bestaande waardevolle elementen ondersteunt, waaronder de voornoemde algemene harmonieregel. Het ontbreken van dat CHE-rapport was vooral reden voor de stad Antwerpen om de aanvraag te weigeren.

4.4 Hierop heeft de tussenkommende partij tijdens de hoorzitting bij de deputatie op 23 mei 2017 een CHE-rapport op het laatste moment bijgebracht (stuk 5 van de tussenkommende partij). Ik constateer echter dat dit stuk wederom enkel ingaat op de harmonie aan de zijde van de Paardenmarkt en niet gezien vanuit de Falconrui. Daarenboven mag ik er u mogelijk op wijzen dat een expertise voor een dergelijke cultuur historische afweging niet op provinciaal niveau aanwezig is en dat de deputatie vanwege die laattijdige inbreng mogelijk in verwarring was. Want zij verwijst ter zake in haar besluit enkel naar artikel 2.1.6 van het RUP dat handelt over de gevelopbouw en gevelgeleding, en niet naar de (voor het geklasseerd gebouw aan de Falconrui 58) meer ter zake doende artikels 2.1.3 over het bouwvolume, bouwlijn, en bouwdiepte, 2.1.4 over de hoogte van het gebouw, 2.1.7 over de gevelmaterialen en 2.1.9 over de dakvormen en dakkappen, alsmede de algemene harmonieregel uit het betreffende RUP. Het heeft er derhalve alle schijn van dat ook de deputatie, mogelijk verrast door de laattijdige en enkelvoudige inbreng van de tussenkommende partij, slechts beperkt en éénzijdig naar de door de stad geweigerde bouwaanvraag heeft gekeken (enkel vanuit het perspectief van de Paardenmarkt), en niet alle argumenten van meerdere kanten en zichtpunten in overweging heeft genomen.

4.5 Verder wil ik graag wijzen op artikel 2.1.3 van het betreffende RUP waarin staat:

...

Ook hierin meen ik dat met de verbouwing van Paardenmarkt 17 het RUP niet werd gevolgd en dat daarmee wel degelijk de goede ruimtelijke ordening en –inrichting voor deze en komende generaties in het geding is.

4.6 Tegen deze achtergrond geef ik uw raad derhalve in overweging het besluit van de deputatie nietig te verklaren en deze algemene grief ontvankelijk en gegrond, aangezien men verzuimd heeft alle aspecten van meerdere kanten in overweging te nemen en de vergunningverlening daarmee niet in overeenstemming is met de intenties, en voornoemde algemene richtlijnen en voorschriften uit het vastgestelde RUP Binnenstad Antwerpen, 26-04-12.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij formuleert onder de titel ‘Goede Ruimtelijke Ordening’ kritiek op de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag wat betreft de gevolgen voor de omgeving, op bouwtechnisch en cultuurhistorisch vlak, en wat betreft het visueel-vormelijk aspect en de schaal. Zij meent hierbij dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd in het licht van deze aspecten en louter het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overneemt.

Uit deze uiteenzetting kan worden afgeleid dat de verzoekende partij minstens de schending aanvoert van de goede ruimtelijke ordening. Uit de repliek van de tussenkomende partij zoals hierboven aangehaald, blijkt dat zij het middel ook in die zin heeft begrepen. Het middel kan bijgevolg niet zonder meer als onontvankelijk verworpen worden.

2.

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 ingediende bezwaren en adviezen.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden indien de aanvraag in strijd is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, tenzij daarvan op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds met de goede ruimtelijke ordening. Een stedenbouwkundig voorschrift wordt in artikel 1.1.2, 13° VCRO gedefinieerd als een reglementaire bepaling opgenomen in onder meer een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voor zover het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en in zoverre dit plan voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO behandelen en regelen, worden deze voorschriften in toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Bij gebrek aan gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften, beschikt het vergunning-verlenende bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. Ze moet daarbij rekening

houden met de relevante in de omgeving bestaande toestand en ze kan, maar is geenszins verplicht, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Ze moet in haar beoordeling ook rekening houden met de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO en met ingediende beroepsgrievens, bezwaren en adviezen.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de verwerende partij de feiten waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of ze op grond daarvan in redelijkheid heeft geoordeeld.

3.

Het is aan de verzoekende partij, die de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening betwist, om aan te tonen dat de verwerende partij ofwel foutief, ofwel kennelijk onredelijk oordeelt dat de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij dient dan ook concreet aan te tonen dat de verwerende partij op foutieve of kennelijk onredelijke wijze mogelijke relevante aandachtspunten, zoals bepaald in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, ten onrechte niet in aanmerking heeft genomen voor wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft. Ze kan zich niet beperken tot vage kritiek en beweringen of het voeren van een betoog waaruit louter een tegengesteld standpunt blijkt.

4.

De bestreden beslissing bevat een concrete beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Met name vat de verwerende partij de beoordeling terzake aan met een opsomming van de verschillende criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en geeft zij aan of de aanvraag in dit licht voldoet aan de goede ruimtelijke ordening. Vervolgens omschrijft zij de omgeving van de aanvraag, waarbij zij vaststelt dat de aanvraag gelegen is midden in de binnenstad en vlakbij de historische kern, dat er bij de bestaande gebouwen een mix van aantal bouwlagen, soorten daken, kleuren en materialen aanwezig is en dat er in het betrokken straatgedeelte weinig waardevolle (geklasseerde) panden gelegen zijn.

In het hierna volgend toelichtende gedeelte wijst de verwerende partij er vooreerst op dat de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan, in zoverre zij de aandachtspunten vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO bevat, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 3° VCRO in principe geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Zij gaat hierna, voornamelijk in antwoord op de bezwaren uit de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen, over tot een concrete beoordeling van de functionele inpasbaarheid, de parkeergelegenheid, de fietsenstalling, het aantal bouwlagen en de impact op het bestaande gebouw wat uitzicht en erfgoedwaarde betreft.

5.

De verzoekende partij stelt in haar argumentatie vooreerst dat de bestreden beslissing geen motivering bevat van de effecten van de aanvraag op de omgeving, maar hiertoe louter een algemeen afwegingslijstje afvinkt. Zij somt bij wijze van voorbeeld de aspecten mobiliteit, dichtheid, gezondheid, leefmilieu en veiligheid op.

Uit de tekst van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO volgt evenwel dat een vergunningverlenend bestuursorgaan niet verplicht is om alle daarin vermelde aandachtspunten en criteria te betrekken in het onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke

ordering. Het is voldoende dat uit de bestreden beslissing blijkt dat er een concreet onderzoek is gevoerd naar deze verenigbaarheid daarbij gebruik makend van de vermelde aandachtspunten of criteria voor zover die noodzakelijk of relevant zijn. Uit de gegevens van de aanvraag en de hierboven aangehaalde motivering blijkt niet dat de verwerende partij kennelijk voorbij zou zijn gegaan aan relevante aandachtspunten. De verzoekende partij toont dit met haar summier betoog geenszins aan.

Zij wijst in haar betoog louter op elementen, meer bepaald effecten op de omgeving, die niet aan bod zouden zijn gekomen in de bestreden beslissing. Hierdoor maakt zij niet aannemelijk dat de hierboven aangehaalde motivering inzake de verenigbaarheid van de aangevraagde werken met de goede ruimtelijke ordening kennelijk onredelijk is of dat de verwerende partij zich zou gesteund hebben op onjuiste feitelijke gegevens. De verzoekende partij verduidelijkt niet waarom de verbouwing van een handelspand naar vier appartementen onaanvaardbaar zou zijn in de omgeving, noch toont zij op basis van concrete elementen aan dat hierdoor redelijkerwijze onaanvaardbare hinder te verwachten is.

Bovendien moet vastgesteld worden dat er tijdens het openbaar onderzoek ter zake geen bezwaren werden ingediend, zodat de verwerende partij niet gehouden was de door de verzoekende partij opgeworpen aspecten bijkomend te beoordelen. De verzoekende partij overtuigt evenmin dat de motivering niet afdoende zou zijn door het bouwtechnisch aspect van de aanvraag niet in aanmerking te nemen. Dit element vormt op zich geen beoordelingselement in toepassing van artikel 4.3.1, §2 VCRO en kan bijgevolg niet leiden tot een motiveringsgebrek noch een determinerend motief vormen om de gevraagde vergunning te weigeren. De stabiliteit van het gebouw betreft, in de door de verzoekende partij aangevoerde zin, eerder een aspect van handhaving.

Daarnaast volgt uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid en artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 3° VCRO dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van een aanvraag die gelegen is binnen de grenzen van een (gemeentelijk) ruimtelijk uitvoeringsplan, gebonden is door de reglementaire en verordenende voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, ook wat betreft de principes van de goede ruimtelijke ordening, voor zover deze de decretale criteria en aandachtspunten regelt en behandelt. Wanneer, zoals reeds gesteld, de relevante decretale criteria en aandachtspunten op gedetailleerde wijze in het ruimtelijk uitvoeringsplan worden geregeld, volstaat de beoordeling van de overeenstemming met de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan in dat geval om de toets met de goede ruimtelijke ordening te verantwoorden.

6.

De algemene voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Binnenstad' (hierna het ruimtelijk uitvoeringsplan) zijn voldoende duidelijk en precies. De bepalingen met betrekking tot het bouwvolume en de maximale bouwhoogte, de dakvormen en dakkapellen, en de draagkracht hebben betrekking op mogelijke hinderaspecten, zoals onder meer visueel-vormelijke hinder en overlast op vlak van geluid, parkeerdruk en mobiliteit. Daarnaast bevat het ruimtelijk uitvoeringsplan bepalingen inzake de culturele, historische en of/esthetische waarde, en een harmonieregel.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat de aanvraag, mits een aanvaardbare afwijking wat betreft de geleiding van de dakkapellen in de bovenste bouwlaag, voldoet aan de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De beoordeling van de overeenstemming met voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan volstaat om de toets met de goede ruimtelijke ordening betreffende de impact op de omgeving te verantwoorden. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan, noch betwist zij dat de aanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Hetzelfde dient gesteld waar de verzoekende partij kritiek uit op de gebrekkige beoordeling van de impact van de twee bijkomende verdiepingen ten aanzien van het pand dat aan de achterkant van de aanvraag grenst, en dit op vlak van het visueel-vormelijke aspect, het cultuur-historisch aspect en de schaal. Het ruimtelijk uitvoeringsplan bevat ook gedetailleerde voorschriften wat betreft de toegestane bouwhoogte en de harmonieregel. De beoordeling van de overeenstemming met de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan volstaat op zich reeds om in het licht van de toets met de goede ruimtelijke ordening de bijkomende bouwlagen te verantwoorden. Daarnaast geeft de bestreden beslissing wel degelijk blijk van een beoordeling van de impact van de aanvraag op de omgeving.

Zo wordt geoordeeld dat de bijkomende bouwlagen geen onaanvaardbare hinder veroorzaken in de omgeving. Hoewel deze motivering zeer kort is, is de Raad niettemin van oordeel dat hieruit blijkt dat de verwerende partij rekening heeft gehouden met de bestaande toestand, die bestaat uit het verbouwen van een handelspand naar vier appartementen waarbij het aantal bouwlagen conform het straatbeeld is en zich aanpassen bij het aanpalende gebouw. De omstandigheid dat de verwerende partij in deze beoordeling het pand gelegen achter de aanvraag niet in beschouwing heeft genomen, impliceert op zich niet dat de motivering kennelijk onredelijk of onzorgvuldig is.

De verzoekende partij toont immers niet aan dat de feitelijke omstandigheden die de verwerende partij in aanmerking neemt, namelijk dat het aantal bouwlagen conform het straatbeeld is, zich aanpassen aan de aanpalende gebouwomgeving en geen onaanvaardbare hinder veroorzaken in de omgeving, onjuist is. Daarnaast toont zij niet aan dat het pand aan de achterzijde van de aanvraag als enige gebouw in aanmerking moet komen voor de beoordeling van de relevante omgeving. De verzoekende partij beperkt zich eerder tot het voeren van opportuïteitskritiek, waarbij zij blijk geeft van een andere visie op de betreffende aspecten van de goede ruimtelijke ordening. De Raad beschikt evenwel enkel over een wettigheidstoezicht en kan zich niet uitspreken over de opportuïteit van de bestreden beslissing. De Raad kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dan ook niet in de plaats stellen van deze van het bestuur.

Daarnaast blijkt niet dat de impact op het achterliggende pand een punt van discussie was tijdens het openbaar onderzoek of in de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen. De verwerende partij kan in dit licht dan ook geen gebrek aan motivering worden verweten.

7.

Voor zover de verzoekende partij in haar toelichtende nota verwijst naar bepalingen uit het ruimtelijk uitvoeringsplan en bovenstaand betoog hierop steunt, breidt zij haar grief uit het verzoekschrift op ongeoorloofde wijze uit. Dergelijke aanvulling, die neerkomt op het aanvoeren van de schending van het ruimtelijk uitvoeringsplan, kan niet voor het eerst in de toelichtende nota worden opgeworpen en is aldus onontvankelijk.

Het middel wordt verworpen

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij stelt in wat de Raad als een derde middel beschouwt het volgende:

“... ”

3. *Derving van Inkomsten en woongenot*

Ten derde en meer persoonlijk, veroorzaakt deze 'optopping' van twee verdiepingen op het bestaande pand aan de Paardenmarkt 17, slagschaduw op de zonnepanelen geïnstalleerd op mijn dak. Afhankelijk van de dag en seizoen wisselt dit vanzelf, maar ik verwacht dat dit gemiddeld circa 25% zal zijn. Daarnaast beperkt deze verbouwing ook de lichtinval en zonneschijn op mijn dakterras. Tenslotte impliceert deze verbouwing dat men vanaf de hoogste verdieping, via de dakkoepel op mijn dak, direct kan inkijken in mijn badkamer. Vanwege de bouw heb ik derhalve direct en jaarlijks (vanaf begin dit jaar) derving van opbrengsten en woongenot; en zal ik daarnaast de lichtkoepel door een minder licht doorlatende variant op mijn dak moeten vervangen. Dit ongemak had relatief simpel voorkoming kunnen worden, door de hoogste bouwlaag niet toe te staan; dan wel te beperken tot de voorste helft vanaf de Paardenmarkt gerekend, zoals ook bij de aanpalende gebouwen aan de Paardenmarkt. Het argument van de aanvrager dat daardoor geen rendabele verbouwing meer mogelijk zou zijn, houdt geen stand; niet alleen omdat dit argument slechts van een volgend exclusief speculatiemotief getuigd, maar ik ook zo een plan kan tekenen voor 2 of 3 appartementen met meer toegevoegde waarde en een grotere bijdrage aan een goede ruimtelijke ordening en kwaliteit.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt als volgt:

“ ...

40. Voorafgaandelijk dient te worden vastgesteld dat verzoekende partij in zijn derde middel loutere opportuniteitskritiek levert op de vergunningsaanvraag van tussenkomende partij.

De omstandigheid dat verzoekende partij niet akkoord zou zijn met de aanvraag, wil evenwel niet zeggen dat de vergunning verleend door de Deputatie onwettig zou zijn.

Uw Raad beschikt slechts over een marginaal toetsingsrecht (zie MvT bij het aanpassings- en aanvullingsdecreet van 27 maart 2009, Parl.St. VI.Parl., nr 2011/1, 204, nr. 595 en 217, nr. 623). Volgens de vaststaande rechtspraak van Uw Raad kan er dus niet in de plaats van de vergunningverlenende overheid getreden worden. De Raad kan enkel nagaan of de vergunningverlenende overheid is uitgegaan van feitelijk correcte gegevens, en of hij op grond van deze gegevens in alle redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen (zie bv. RvVb 31 augustus 2015, nr. A/2015/0500; RvVb 25 augustus 2015, nr. A/2015/0494; RvVb 4 november 2014, A/2014/0747).

De verzoekende partij lijkt met dit middel eerder aan te sturen op een uitspraak van Uw Raad over de opportuniteit van de afgeleverde vergunning, terwijl het niet aan de Raad toekomt om zich uit te spreken over de opportuniteit van de bestreden beslissing. Deze vaststelling volstaat volgens de rechtspraak van Uw Raad om het middel af te wijzen als onontvankelijk (Zie bijv. RvVb, nr. A/2011/0099 van 12 juli 2011 en RvVb, nr. A/2011/0171 van 23 november 2011).

Tussenkomende partij gaat dan ook louter ten overvloede in op deze kritiek van verzoeker.

41. Opnieuw dient in dit verband vooreerst vastgesteld te worden dat verzoekende partij hoegenaamd niet aannemelijk maakt, laat staan aantoon, dat de beoordeling van verwerende partij in deze onredelijk, onzorgvuldig en/of onjuist zou zijn, laat staan kennelijk onredelijk, onzorgvuldig of onjuist. Het komt de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet toe om dit onderzoek te doen in de plaats van de vergunningverlenende overheid op gevaar

van bevoegdheidsoverschrijding. De Raad voor Vergunningsbetwistingen oefent slechts een marginale controle uit en komt enkel tussen in geval van kennelijk onredelijke, onzorgvuldige en/of onjuiste beoordeling.

Verzoekende partij toont in deze geenszins aan dat de beoordeling door de Deputatie van de hinderaspecten kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk zou zijn, of dat de Deputatie zich op onjuiste premissen zou gesteund hebben bij afgifte van de vergunning.

42. Het louter beweren en poneren van mogelijke schaduw- en privacyhinder kan absoluut niet volstaan. Verzoekende partij slaagt er dan ook niet in aan te tonen welke vermeende hinder hij zou kunnen ondervinden van de uitvoering van onderhavige stedenbouwkundige vergunning.

Verzoekende partij toont niet aan dat de beoordeling van de te verwachten licht- en privacyhinder als element van de goede ruimtelijke ordening en rekening houdend met de onmiddellijke omgeving kennelijk onjuist, onredelijk of onzorgvuldig zou zijn. In dit verband worden integendeel enkel een aantal gemeenplaatsen gesteld zonder dat echter enig dienstig stuk wordt voorgebracht.

Bovendien benadrukt tussenkomende partij dat verzoeker zich louter beperkt tot veronderstellingen. Hij beweert dat de vergunningsaanvraag met hinder inzake lichtinval en inzake privacy gepaard gaat, maar dit wordt evenwel nergens in het verzoekschrift in kaart gebracht, laat staan dat er stukken dienaangaande worden bijgebracht.

43. In het tweede middel werd daarenboven reeds aangetoond dat de vergunningsaanvraag de toets van de goede ruimtelijke ordening (met inbegrip van hinderaspecten) doorstaat aangezien zij (op een beperkte afwijking inzake de dakramen) na één op één is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en dat de goede ruimtelijke ordening bijgevolg reeds wordt bepaald door de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Dit blijkt tevens uit de bestreden beslissing genomen door de Deputatie. Ook hier wordt opnieuw naar het RUP verwezen om de functionele inpasbaarheid te toetsen en wordt door de Deputatie bevestigd dat de aanvraag (op één afwijking) volledig voldoet aan het RUP. In de bestreden beslissing oordeelt de Deputatie immers dat alle appartementen voldoen aan het RUP (blz. 9 bestreden beslissing – stuk 1).

Verzoekende partij kan niet toegelaten worden om onder het mom van de beoordeling van hinderaspecten een debat te heropenen dat gesloten is door de conformiteit van de aanvraag met het RUP.

44. De ongefundeerde beweringen van verzoeker betreffen daarenboven enkel inhoudelijke zaken die binnen de discretionaire beoordelingsmarge van de Deputatie vallen. Ze bevatten geen enkele wettigheidskritiek, zodat deze beweringen geenszins de onwettigheid van de bestreden beslissing tot gevolg kan hebben. Het betreft loutere opportunistiekritiek waarvoor Uw Raad niet bevoegd is.

Het volstaat vanzelfsprekend niet in het kader van het wettigheidstoezicht waarop de Raad acht slaat om rekening te houden met deze manifestatie van de allerindividueelste eenzijdige mening. De enige mening die er toe doet is deze van de Deputatie, waarbij het niet volstaat om een eigen mening te plaatsen tegenover de mening van de Deputatie.

Er wordt geen enkele wettigheidskritiek geformuleerd, maar enkel niet-ontvankelijke opportuniteitskritiek.

45. *Het derde middel is bijgevolg onontvankelijk, en alleszins ongegrond.*

...

3.

De verzoekende partij stelt in haar toelichtende nota nog het volgende:

“ ...

5. Derving van inkomsten en woongenot

5.1 In mijn eerste bezwaar heb ik alreeds aangegeven dat de opbouw met nagenoeg twee verdiepingen (een extra verdieping + mansarde dak) een nefast effect heeft op de productie van mijn zonnecellen. Deze zijn eind 2016 op mijn dak geïnstalleerd (dus ruim voor de vergunningverlening). Ik heb ook toen al aangegeven dat de voor de zonnecellen beperkende schaduwwerking van de opbouw aan Paardenmarkt 17 (pal ten zuidwesten van mijn dak) vanzelf afhankelijk is van tijdstip en seizoen. Maar ten overvloede voeg ik alsnog bijgaande schaduwimpact voor twee momenten van de Paardenmarkt 17 toe (zie Figuur 3 en 4); dit aangezien de tussenkomende partij een dergelijk schaduwplan niet heeft geleverd. Ook dit is tekenend voor een gebrekkig doorlopen procedure en evenwichtige afweging van alle belangen, aangezien dit – juist in deze uitzonderlijke stedenbouwkundige situatie - van een verantwoorde inpassing en ruimtelijke ordening getuigen.

...

5.2 Voorts is algemeen bekend dat 2018 (waarin de opbouw aan de Paardenmarkt 17 in het begin van dat jaar is gerealiseerd) een zeer abnormaal zonnig, droog en uitzonderlijk warm jaar is geweest, met een uitzonderlijk laag aantal neerslagdagen

...

5.3 Een vergelijkbare derving van woongenot is sinds begin 2018 vanwege de bouw aanwezig door de beperkte zon- en lichtinval op mijn terras.

5.4 Daarnaast heb ik ook al in mijn eerste bezwaar aangegeven dat er door de opbouw sprake is van inkijk van het balkon op de 4e verdieping in mijn badkamer. Zoals bij uw Raad waarschijnlijk bekend bevat het Burgerlijk Wetboek een aantal afstandsregels zodra lichten of (in dit geval) een uitzicht in een bouwwerk worden ingebouwd (art. 674-680bis BW). Dit geldt in het bijzonder in die gevallen waar privacy aan de orde is, teneinde ongezonde nieuwsgierigheid tussen burens tegen te gaan. Op een niet gemene muur die onmiddellijk paalt aan het erf van een nabuur (zoals in dit geval) mogen zelfs geen uitzichten worden gebouwd (art. 676j., 678 en 679 BW). In bijgaande foto's 5 en 6 toon ik niettemin wederom aan dat ik vanuit mijn badkamer via mijn bovenlicht rechtstreeks zicht heb op het balkon van de opbouw op de vierde verdieping; hier is niks 'vaags' aan, zoals de advocaat op pagina 13 van zijn rapport suggereert.

...

5.4 Bovendien is de vermeende advocaat van de tussenkomende partij van mening dat ik hier louter opportuniteitskritiek lever (p. 20 van zijn rapport), ondanks dat hij in een eerder stadium aangaf dat ik geen persoonlijke, directe of actuele nadelen van de bouw zou ondervinden (p.12 van het document). Daarnaast meent hij dat uw Raad slechts beschikt over een marginaal toetsingsrecht, dat uw Raad niet in de plaats kan treden van een vergunningverlenende overheid en dat derhalve mijn bezwaar onontvankelijk zou zijn. Niettegenstaande of deze argumenten hout snijden, wil ik u er hierbij met klem (nogmaals) op wijzen dat enkel vanwege de nalatigheid van de tussenkomende partij mij geen eerder moment werd gegeven om mijn bezwaren tegen de bouw te uiten, en dat deze weg mij

slechts in laatste instantie werd geboden om mijn persoonlijk bezwaren naar voren te brengen.

5.5 Ik verzoek uw Raad derhalve mijn bezwaar tegen de bouw als gevolg van derving van opbrengsten en woongenot (gegeven het burgerlijk wetboek, en de aangehaalde documentaties) ontvankelijk te verklaren.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in dit derde middel onder de titel '*Derving van inkomsten en woongenot*' in essentie niet akkoord te gaan met de bestreden beslissing in zoverre hierin de verhoging van het bestaande gebouw met twee verdiepingen aanvaardbaar wordt geacht.

Zij verwijst met name naar de slagschaduw op de zonnepanelen op haar dak door deze ophoging, naar de beperkte lichtinval en zonneschijn op haar dakterras, en naar de inkijk in de badkamer via de dakkoepel in haar dak. De aanvraag leidt aldus tot een derving van opbrengsten en woongenot.

2.

Overeenkomstig artikel 4.8.2, eerste lid VCRO vernietigt de Raad een bestreden vergunningsbeslissing wanneer deze onregelmatig is. Een beslissing is onregelmatig wanneer zij in strijd is met regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit vereist dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden.

Uit deze bepalingen volgt dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift middelen moet ontwikkelen waarbij op duidelijke en concrete wijze een 'onregelmatigheid' wordt aangeduid en wordt aangewezen op welke wijze de bestreden beslissing door deze 'onregelmatigheid' wordt aangetast.

Een heldere, concreet op de bestreden beslissing toegespitste uiteenzetting van de wettigheidskritiek is een elementair te eerbiedigen vereiste van een faire rechtsstrijd. Het moet de verwerende partij toelaten om te begrijpen welke onregelmatigheden haar juist verweten worden en zich daartegen te verdedigen, en de Raad toelaten om te onderzoeken of de beweerde onregelmatigheden gegrond zijn.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een "onregelmatigheid" aan te voeren, kan niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Om ontvankelijk te zijn moet in een middel overigens niet enkel een "onregelmatigheid" worden aangevoerd, maar moet tevens uiteengezet worden op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur, schendt.

3.

De verzoekende partij geeft met haar argumentatie aan dat zij het inhoudelijk niet eens is met de beoordeling van de aanvraag door de verwerende partij, doch zij laat hierbij na aan te geven welke bepalingen of beginselen er door de verwerende partij zouden zijn geschonden. De verzoekende partij is het duidelijk niet eens met de zienswijze van de verwerende partij en stuurt aan op een

nieuwe inhoudelijke beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. De Raad beschikt zoals reeds gesteld evenwel enkel over een wettigheidstoezicht en kan zich niet uitspreken over de opportuniteit van de bestreden beslissing. De omstandigheid dat zij door de aangevoerde hinder een derving van haar inkomsten en vermindering van haar woongenot ondervindt, kan dan ook niet dienstig worden aangevoerd.

Overigens is uit de beoordeling van het tweede middel gebleken dat de aanvraag, mits een afwijking op de dakkapellen, verenigbaar is met de voorschriften van het gRUP, ook wat de bijkomende bouwlagen in het licht van de in de voorschriften bepaalde maximale bouwhoogte betreft, en de bestreden beslissing zodoende redelijkerwijze kon besluiten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij toont ook onder voorliggend middel minstens het tegendeel niet aan.

In de toelichtende nota steunt de verzoekende partij haar betoog inzake de aangevoerde hinderaspecten die zij ondervindt op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten. De vermeende schending van het Burgerlijk Wetboek inzake lichten en zichten behoort evenwel niet tot de bevoegdheid van de Raad. Geschillen over burgerlijke rechten behoren krachtens artikel 144 van de Grondwet uitsluitend tot de bevoegdheid van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van de vergunningverlenende overheid en evenmin van de Raad om te oordelen over het bestaan en de omvang van enige subjectieve burgerlijke rechten. Een stedenbouwkundige vergunning wordt bovendien conform artikel 4.2.22, §1 VCRO verleend onder voorbehoud van de erbij betrokken burgerlijke rechten, zodat het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning derhalve geen beslissing inhoudt betreffende deze rechten.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij zich beperkt tot het louter weergeven van een eigen visie van de goede ruimtelijke ordening, zonder aan te geven om welke reden de bestreden beslissing onwettig zou zijn. De verzoekende partij stuurt met haar grief enkel aan op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

Het middel wordt verworpen.

VII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Aangezien het beroep van de verzoekende partij wordt verworpen, dient zij als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij aangeduid te worden en dient zij de kosten van het beroep, zijnde het rolrecht dat zij betaalde, zelf te dragen.

2.

De tussenkomende partij vraagt om de kosten van het beroep ten laste van de verzoekende partij te leggen.

In zoverre de tussenkomende partij hiermee zou doelen op het door haar betaalde rolrecht, is de Raad van oordeel dat een (vrijwillige) tussenkomst de inzet van de procedure niet mag verzwaren in de mate de verzoekende partij niet kan inschatten hoeveel partijen er in voorkomend geval zullen tussenkomen. Het komt de Raad derhalve billijk voor om de kosten van de tussenkomst ten laste van de tussenkomende partij te laten.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv WINVEST HOLDING is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 300 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 27 augustus 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER