

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. RvVb/A/1617/0113 van 27 september 2016  
in de zaak 1213/0485/SA/9/0449

*In zake:* de heer **Chris DE NEVE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Karolien BEKE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

de **deputatie** van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij:*

de heer **Marc VAN ROEKEGHEM**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Veerle TOLLENAERE  
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 27 maart 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 31 januari 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent van 27 september 2012 niet ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van een winkelruimte, en het bouwen van twee appartementen en een studio.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 9000 Gent, Groentenmarkt 15 en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1768/f.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

Met het arrest van 23 juli 2013 met nummer S/2013/0187 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

Het schorsingsarrest van 23 juli 2013 met nummer S/2013/0187 is aan de verzoekende partij met een aangetekende brief van 2 augustus 2013 betekend.

De verzoekende partij heeft met een aangetekende brief van 19 augustus 2013 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend in overeenstemming met artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 25 februari 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Bij beschikking van 29 februari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep aan de negende kamer toegewezen.

Met een tussenarrest van 4 maart 2016 heeft de voorzitter van de negende kamer beslist om de debatten te heropenen en de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opgeroepen om opnieuw te verschijnen voor de openbare zitting van 5 april 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

De partijen zijn schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. TUSSENKOMST**

De heer Marc VAN ROEKEGHEM verzoekt met een aangetekende brief van 3 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 20 juni 2013 de tussenkommende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

### **IV. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

Luidens artikel 4.8.11, §3, tweede lid VCRO bepaalt de Vlaamse Regering de vormvereisten waaraan het verzoekschrift moet beantwoorden en welke stukken bij het verzoekschrift gevoegd moeten worden.

Artikel 11, tweede lid, 8° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een inventaris van de stukken bevat.

Artikel 11, derde lid, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partij bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken voegt die in de inventaris vermeld zijn.

Uit die bepalingen volgt dat een verzoekende partij de overtuigingsstukken waarop zij zich wenst te beroepen, bij het verzoekschrift moet voegen. Dat belet niet dat een partij de Raad kan inlichten over nieuwe relevante gegevens of stukken, waarover zij niet beschikte of niet kon beschikken op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift, de wederantwoordnota of toelichtende nota. Wordt daar anders over geoordeeld, dan wordt het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen miskend.

2.

Het verzoekschrift bevat een inventaris van de stukken en vermeldt zeven overtuigingsstukken, waaronder een schaduwstudie (stuk 3). De inventaris wordt in de wederantwoordnota met de stukken acht (cd-rom met schaduwstudie) en negen (cd-rom met PowerPoint) aangevuld.

De verzoekende partij voegt die stukken bij omdat zij sterk twijfelt aan de waarheidsgetrouwheid van de door de tussenkomenende partij neergelegde studie die bovendien enkel de impact op de derde verdieping van haar woning in beeld zou brengen.

Waar de verzoekende partij vanzelfsprekend het recht heeft om de studie van de tussenkomenende partij te betwisten, kan het niet worden aanvaard dat zij een studie bijbrengt die de draagwijdte van het recht op verweer in een wederantwoordnota overschrijdt. Het valt niet in te zien waarom de verzoekende partij niet vóór het inleiden van het geding opdracht had kunnen geven om “op basis van de maten zoals opgenomen in het bouwplan van 2007 (plan bestaande toestand) en in het op vandaag vergunde bouwplan (plan nieuwe toestand), het verlies aan dag- en zonlicht in beeld te brengen” en die “ook de impact op de 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> verdieping van het pand” illustreert. Een dergelijke studie had de verzoekende partij van meet af aan kunnen laten uitvoeren om die vervolgens aan het tegensprekelijk debat te onderwerpen. Daarvoor hoefde zij niet met het verweer van de tussenkomenende partij te worden geconfronteerd. De handelwijze van de verzoekende partij schaadt de rechten van verdediging van de verwerende en de tussenkomenende partij.

De stukken acht en negen worden uit de debatten geweerd.

## **V. FEITEN**

Op 16 augustus 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een winkelruimte en de bouw van twee appartementen. Omdat de werken niet tijdig uitgevoerd worden, komt de vergunning te vervallen.

Op 19 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomenende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen van een winkelruimte en het bouwen van 2 appartementen en 1 studio”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde gelegen.

Het perceel is ook gelegen in het bij ministerieel besluit van 9 mei 1995 beschermd stadsgezicht 'Groentenmarkt: groepering van monumenten en onroerende goederen, met aanpalende hoekpanden met de Hoogpoort nr. 1 en 2-4, een deel van de Kortemunt en de Pensmarkt'. Het is voorts gelegen in het gezichtsveld van verscheidene beschermde monumenten, zoals de woning 'De grote steur' en het voormalig 'Gildehuis der Visverkopers'.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor er een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 9 juli tot en met 7 augustus 2012 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het departement Brandweer – Preventie van de stad Gent adviseert voorwaardelijk gunstig op 9 juli 2012.

Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen adviseert voorwaardelijk gunstig op 10 juli 2012.

De Lijn Oost-Vlaanderen adviseert voorwaardelijk gunstig op 2 augustus 2012.

De nv Waterwegen en Zeekanaal adviseert gunstig op 2 augustus 2012.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig op 19 september 2012.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent verleent op 27 september 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partij tekent tegen die beslissing op 23 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De hoorzitting vindt op 11 december 2012 plaats.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 december 2012 om dit beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Op 31 januari 2013 beslist de verwerende partij om het beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De relevante motivering luidt als volgt:

“ ...

De goede ruimtelijke ordening

*Het standpunt dat het college van burgemeester en schepenen heeft ingenomen voor wat betreft de aspecten bouwprogramma, bouwvolume, parkeerplaatsen, privacy omgeving, architectuur en erfgoed kan bijgetreden worden (zie rubriek 1.7). Het betreft hier een pand dat in een stadsgezicht gelegen is, vlakbij enkele beschermde monumenten. Het project was meermaals het onderwerp van voorbesprekingen met o.a. de cel Onroerend Erfgoed Oost-Vlaanderen van het agentschap Ruimte en Erfgoed, wiens advies van 10 juli 2012 (zie rubriek 1.3) bindend is voor wat de voorwaarden betreft. Er zijn geen redenen voorhanden om tegen dit gefundeerde advies in te gaan.*

*Appellant is de eigenaar van het pand Groentenmarkt 13, gelegen aan de andere zijde van het Schuddevisstraatje. Dit pand betreft niet het hoekgebouw dat op dezelfde voorbouwlijn staat als onderhavig gebouw, maar het erachter gelegen gebouw (kadastraal perceel nr. 1766/b), zijnde een gesloten bebouwing waarvan de voorgevel naar de waterkant (de Leie) gericht is en de achtergevel ( $\pm 4$  m breed en  $\pm 11,7$  m hoog) paalt aan het Schuddevisstraatje, dat een steegje is van  $\pm 1$  m breed, ter hoogte van het perceel van appellant bedraagt de breedte zelfs maar 80 à 85 cm.*

*Het pand van appellant bevat één raam per verdieping in de achtergevel.*

*Zijn beroepschrift heeft als enig bezwaar het optrekken van de zijgevel langs het steegje, waardoor de ramen in de achtergevel van zijn pand minder daglicht zullen ontvangen.*

*Op 16 augustus 2007 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de verbouwing van onderhavig pand, dat vooraan een hoofdbouw had van 3 bouwlagen hoog, met een zijgevel van  $\pm 10,9$  m hoog langs het steegje.*

*Er werd een aanvang genomen met de werken, vooral het slopen van de 2<sup>e</sup> verdieping, waardoor kwestieuze zijgevel thans nog  $\pm 7,2$  m hoog is.*

*Volgens de in 2007 vergunde toestand mocht de zijgevel opgetrokken worden tot vooraan 12,70 m, vervolgens afbouwend tot 10,30 m.*

*De vergunning van 16 augustus 2007 mag als vervallen beschouwd worden (het volstaat niet dat de werken binnen 2 jaar werden aangevangen zoals de aanvrager opmerkt in zijn verweernota, de werken mochten ook niet onderbroken worden gedurende een periode van meer dan 2 jaar én het gebouw moest winddicht zijn binnen een periode van 3 jaar na aanvang van de werken, conform art. 4.6.2, §1 van de codex), huidige aanvraag voorziet ten andere in een grondig gewijzigd ontwerp.*

*Er kan evenwel niet voorbijgegaan worden aan het feit dat de aanvrager redelijkerwijze mag verwachten dat een verhoging die in 2007 in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening werd bevonden, dat op heden ook nog is, er is de laatste jaren geen tendens om gebouwen lager op te trekken dan in 2007, integendeel.*

*Bij de beoordeling van de impact van de werken op het pand van appellant dient eerst en vooral opgemerkt dat niet de bestaande zijgevel verhoogd wordt, maar er wel aan de binnenzijde van het pand een volledig nieuwe dragende zijmuur gemetst wordt. De bestaande zijgevel heeft een dikte van  $\pm 45$  cm, maar is niet stabiel (en recht) genoeg om opgetrokken te worden, de muur blijft wel tot op een hoogte van  $\pm 7,20$  m behouden omwille van de historische waarde ervan. Ten opzichte van de oorspronkelijke toestand (vóór 2007) werd deze gevel dus met  $\pm 3,70$  m verlaagd, en deze verlaging blijft behouden. De nieuw op te richten zijgevel komt gemiddeld 0,6 m meer naar binnen te staan, zodat boven een hoogte van 7,20 m de ruimte tussen de gevels (= breedte steegje) aanzienlijk verbreedt, hetgeen uiteraard gunstig is voor de lichtinval in het steegje, dit compenseert in niet onbelangrijke mate het hoger optrekken van de nieuwe zijgevel tot een hoogte van 12,32 m tot aan de liftschacht. De liftschacht zelf is nog  $\pm 55$  cm hoger en bevindt zich achteraan de hoofdbouw, en heeft een bouwdiepte van 2,25 m.*

*Het pand bestaat in de nieuw gevraagde toestand uit een hoofdbouw van 12,72 m diep met plat dak van 12,32 m hoog (exclusief verhoging liftschacht).*

*De nieuwe kroonlijsthoogte is 32 cm lager dan deze van het (enige) aanpalende pand, nl. de rechts gelegen woning nr. 16, die bovendien ook nog een schilddak heeft, de bouwdieptes zijn gelijk.*

*De verhoging van de hoofdbouw naar 12,32 m is dus passend in het straatbeeld, ook wanneer men naar de verder naar links en rechts gelegen panden kijkt, waarvan er weliswaar 2 een trapgevel als voorgevel hebben.*

*Achter de 12,72 m diepe hoofdbouw bevindt zich een achterbouw van 10,16 m diep, welke zijn oorspronkelijk profiel – een zadeldak met kroonlijsthoogte  $\pm 7,4$  m en nokhoogte  $\pm 13$  m – quasi volledig behoudt.*

*Het pand van appellant bevindt zich op ca. 11,5 m afstand van de voorbouwlijn van onderhavig pand, de raamopeningen in de achtergevel van het pand van appellant bevinden zich ter hoogte van de overgang tussen hoofdbouw (en dan nog wel het gedeelte 'liftkoker' dat nog  $\pm 55$  cm hoger opgetrokken wordt) en de achterbouw, die niet verhoogd wordt.*

*Het verlies aan daglicht dat appellant heeft door de liftkoker dient genuanceerd, nu enerzijds deze  $\pm 60$  cm verder verwijderd van de ramen komt te staan dan de huidig bestaande zijgevel, die op nauwelijks 80 à 85 cm van de ramen staat en verlaagd wordt (zie hierboven), en anderzijds het feit dat de raamopeningen ook deels rechtover de achterbouw gelegen zijn die niet verhoogd wordt.*

*Voor wat zonlicht betreft is de oriëntatie van de liftkoker ongunstig voor appellant: deze komt ten zuidoosten van zijn ramen te staan, en zal dus in de voormiddag zonlicht ontnemen. De hoogte van de liftkoker (55 cm uitstekend boven het plat dak) werd zo minimaal mogelijk gehouden.*

*Appellant stelt voor de liftkoker aan de rechterzijde te voorzien, maar dit kan niet om reden dat de gelijkvloerse winkelruimte dan middenin zou doorkruist worden door de toegang naar de lift, die de appartementen op de bovenverdiepingen bedient. De liftkoker meer naar voor brengen zou wel kunnen (lift en trap van plaats verwisselen), maar dat is dan weer nadelig voor raamopeningen in het aanpalende hoekpand Groentenmarkt 14 (de 'parapluwinkel').*

*Gelet op bovenvermelde bevindingen wordt besloten dat de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is, de natuurlijke lichtinval – en zeker wat zonlicht betreft – op de achtergevel van het pand van appellant is van oudsher beperkt door de ligging aan een middeleeuws steegje dat nauwelijks 80 à 85 cm breed is t.h.v. deze achtergevel.*

*Deze toestand wordt gewijzigd door hetgeen hier gevraagd wordt, doch deze wijziging resulteert niet in een hinder die de maat van normale burenhinder binnen een dergelijke middeleeuwse kern, voor langs een uiterst smal steegje gelegen panden, onaanvaardbaar overstijgt.*

*...”*

Dat is de bestreden beslissing.

## **VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft:**

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij dient zich aan als derde-belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De eigendom van de verzoekende partij is gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het pand dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing, meer bepaald aan het Schuddevisstraatje, een smal steegje dat beide panden van elkaar scheidt. De verzoekende partij verduidelijkt dat haar eigendom opgesplitst is in een gelijkvloerse handelsruimte en vier verdiepingen met woongelegenheden die verhuurd worden.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing tot een sterk verminderde lichtinval, zowel van rechtstreeks zonlicht als natuurlijke lichtinval, in haar pand leidt. Zij wijst erop dat haar pand maar 3,40 meter breed is en een raam per verdieping telt langs het Schuddevisstraatje, dat de leefruimten zich bevinden aan de zijde van het Schuddevisstraatje, dat de geplande liftkoker pal voor haar eigendom zal komen te liggen en dat de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw verhoogd wordt. Zij voegt aan haar verzoekschrift een schaduwstudie toe.

Volgens de verzoekende partij heeft de realisatie van het project dan ook een ernstige impact op de woonkwaliteit van de huurders van de verzoekende partij, met een verminderde verhuurmogelijkheid en marktwaarde van het pand als gevolg.

2.

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

“...

*6. De verzoekende partij beroept zich in het verzoekschrift op een zeer sterk verminderde lichtinval in zijn gebouw aan de Groentenmarkt 13 en het feit dat het gebouw op geen enkel ogenblik van de dag nog rechtstreeks zonlicht zal ontvangen en dit in tegenstelling tot de bestaande situatie. Ter staving voegt de verzoekende partij een schaduwstudie met weergave van de bestaande situatie enerzijds en de vergunde situatie anderzijds en dit enkel op 21 maart.*

*Deze schaduwstudie vertrekt echter van foutieve en uiterst onvolledige gegevens.*

*Enerzijds is de weergave van de bestaande toestand foutief, aangezien er nooit een zadeldak over de volledige lengte van het perceel werd opgericht (gedeelte vooraan was een schilddak met een kroonlijst 10m91, nok 12m32, daarna kwam een zadeldak).*

*Daarenboven wordt met de andere gebouwen in de omgeving, in het bijzonder de rechterbuur van de tussenkomende partij (vroeger kaashandel Rogge, nu Subway) geen rekening gehouden. Nochtans zijn deze gebouwen wel van belang om de volledige impact van de omgeving in te schatten (gebouw aan de rechterzijde (Rogge, nu Subway) heeft een nokhoogte van 15m41).*

*Anderzijds stelt de tussenkomende partij vast dat slechts één tijdstip in het jaar werd uitgekozen én dat de verzoekende partij nalaat te vermelden dat de onderste ramen van zijn gebouw steeds volledig in de schaduw waren gelegen en dit ook verder zullen zijn.*

*Tevens zijn de foto's die op pagina 4 van het verzoekschrift zijn opgenomen, misleidend. Het gebouw van de tussenkomende partij is nu volledig afgebroken, zodat dit nooit de juiste de situatie kan weergeven.*

7. Het gebouw van de verzoekende partij, is een uiterst smal (slechts één raam breed). De verzoekende partij laat na om de concrete indeling van het gebouw aan te tonen (functie kamers op verschillende verdiepingen, gebruik ervan, ...). Daaruit volgend toont hij evenmin aan hoe de lichtinval in het gebouw is.

De foto's in het verzoekschrift tonen enkel lege ruimtes. De bewering dat de leefruimtes zich langs het Schuddevissstraatje bevinden is dan wel bijzonder vreemd, aangezien de andere kant gericht is naar de Leie, met uitzicht op een deel van het historisch stadscentrum aan de Kleine Vismarkt / Kraanlei.

De ramen aan de achterzijde van het gebouw van de verzoekende partij bevinden zich zuidoostelijk.

De verzoekende partij stelt volledig ten onrechte dat de lichtkoker zich pal voor zijn pand zou bevinden.

De liftkoker staat ingeplant op **10m20** tot 12m70 vanaf de voorgevel van het (grotendeels) nieuw op te richten gebouw, terwijl het pand van de verzoekende partij zich op 11m60 tot 15m50 bevindt te rekenen vanaf diezelfde voorgevel.

De liftkoker zal dus voor slechts minder dan 1 meter overlappen met het pand van de verzoekende partij.

Dit blijkt zelfs uit de simulatie van de nieuwbouw, zoals deze op pagina 5 (onderaan) van het verzoekschrift van de verzoekende partij wordt weergegeven. Het raam op de derde verdieping van het gebouw van de verzoekende partij bevindt zich buiten de overlapzone. (zie ook stuk 3)

(...)

Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat dit straatje, ter hoogte van het pand van de verzoekende partij 1m á 1 m 10 is en de liftkoker nog 60 cm meer naar rechts wordt opgericht, aangezien de oorspronkelijke (overhellende) muur moet worden behouden (zie de vergunde plannen).

(...)

8. Daarenboven blijkt uit de concrete toestand ter plaatse dat reeds op dit ogenblik de gelijkvloerse verdieping en de eerste verdieping geen enkele licht- of zonlichtinval hebben. Het zijn louter de ramen op de hogere verdiepingen die door de verzoekende partij worden aangevoerd als hebbende een gebrek aan zonlichtinval door de bestreden vergunning.

De foto's die hij voorlegt zijn misleidend. Het pand van de tussenkomende partij is op dit ogenblik volledige afgebroken zodat er uiteraard een andere licht- en zonlichtinval plaats vindt, dan op basis van de oorspronkelijk bestaande toestand.

Er wordt geen rekening gehouden met de bestaande toestand en de vergunde toestand van 2007 (zie stuk 4).

Nochtans bevond er zich in de oorspronkelijke toestand een schouw vlak voor het gebouw van de verzoekende partij en een zadeldak met nokhoogte van 12.32m.

(...)

In 2007 werd een gebouw vergund met een nokhoogte van 12.70m :

(...)

Er wordt door de verzoekende partij niet aangetoond dat het beweerde nadeel veel ernstiger is door de bestreden vergunning.



*Er wordt bij de uiteenzetting van de verzoekende partij evenmin rekening gehouden met de aanpalende gebouwen aan de andere kant van het gebouw van de tussenkomende partij (rechts tot 15.56m hoog). Ook deze geven reeds schaduw. (zie de vergunde plannen, met aanduiding van het gabariet van deze buur).*

*Het gebouw van de tussenkomende partij zal hoedanook slechts beperkt overlappen met dat van de verzoekende partij en zelfs helemaal niet met het raam op de derde verdieping (zie aanduiding op de plannen en op stuk 3).*

*9. Ook hier moet worden verwezen naar de lichtstudie die wordt voorgelegd door de verzoekende partij en gebaseerd is op foutieve gegevens en slechts betrekking heeft op één tijdstip van het jaar. Eveneens moet verwezen worden naar de foto's, die vertrekken van de op vandaag bestaande toestand waarbij het pand van de tussenkomende partij volledig is afgebroken en die dus geenszins als referentiebasis of vergelijkingspunt kan gebruikt worden.*

*De tussenkomende partij liet zelf een schaduwstudie opmaken, met verschillende tijdstippen in het jaar, alsook per uur van de dag (van Su tot 17u) - (zie stuk 2.).*

*Hieruit blijkt:*

*(...)*

*Tijdens het tussenseizoen ondervindt de verzoekende partij dus een bijzonder beperkt nadeel door de bebouwing op de Groentenmarkt, en is dit zeker nooit gedurende de volledige dag en valt de schaduw in vele gevallen slechts gedeeltelijk op het raam van het gebouw van de verzoekende partij*

*In de winter - en zomerperiode zijn de wijzigingen nog vele miniemer tot nihil.*

*In ieder geval is het niet zo dat het pand van de verzoekende partij, waar hij zelf niet woont, langs de achterzijde, nooit meer rechtstreekse zoninval zal hebben of de lichtinval sterk zal verminderen. De wijzigingen op dit laatste punt zijn minimaal.*

*De hinder is niet groter dan deze die in een bebouwde stadskern kan verwacht worden. Hier nog bijkomend rekening gehouden met de concrete ligging van de panden tegenover elkaar én het smalle Schuddevissersstraatje.*

*Zowel het gebouw van de verzoekende partij als de door het bestreden beslissing vergunde gebouw zijn gelegen in een voor woningbouw bestemd gebied, in de drukke bebouwde, historische stadskern van Gent. In zulk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden (...).*

*De verzoekende partij toont niet aan dat het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.*

*...*

3.

De verzoekende partij antwoordt als volgt op de exceptie:

“ ...

*Uit het verzoekschrift blijkt dat verzoekende partij onder meer vreest voor een zeer sterk verminderde lichtinval en een verlies van zonlicht. De realisatie van het project zal dan ook een ernstige impact hebben op de woonkwaliteit van de huurders, met inherent een verminderde verhuurmogelijkheid en marktwaarde van het pand van verzoekende partij. Het is bovendien niet ondenkbeeldig dat de kinderen van verzoekende partij in de toekomst het pand zullen verwerven en misschien zelf zullen bewonen, waardoor ook zij voormelde hinderaspecten zullen ondervinden. Ook het middel van verzoekende partij handelt omtrent deze hinderaspecten. Verzoekende partij toont derhalve aan een belang te hebben om onderhavig beroep bij uw Raad in te stellen omwille van voormelde hinder en nadelen die zij vreest te zullen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing.*

*Door tussenkomende partij wordt aangevoerd dat de aangevoerde hinder niet reëel zou zijn. Of de vrees van verzoekende partij al dan niet terecht is, betreft evenwel een beoordeling ten gronde van het middel en kan geen afbreuk doen aan de vaststelling dat verzoekende partij in haar verzoekschrift hinder en nadelen heeft omschreven die een beroep op uw Raad rechtvaardigen. Uw Raad heeft reeds meermaals overwogen dat de **vrees voor verminderende woonkwaliteit en waardevermindering van het pand** van een aanpalende eigenaar, volstaan om te voldoen aan de **belangvereiste** van artikel 4/8/16, §1, eerste lid, 3° VCRO (...). Bij de hiernavolgende uiteenzetting van het eerste en enig middel (zie randnummer III van onderhavige memorie) zal onmiskenbaar worden aangetoond dat de vrees van verzoekende partij gegrond is.*

*Meer nog, aangezien tussenkomende partij het belang van verzoekende partij in het kader van de beroepsprocedure bij de deputatie niet heeft betwist, kan tussenkomende partij het **belang** van verzoekende partij om beroep in te stellen bij uw Raad **niet langer met goed gevolg betwisten**.*

...”

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In overeenstemming met artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO is het vereist dat de verzoekende partij, om als belanghebbende bij de Raad beroep te kunnen instellen, aantoont of aannemelijk maakt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden.

Het bestaan van hinder of nadelen en het oorzakelijk verband met de bestreden beslissing hoeven niet met onomstotelijke zekerheid te worden aangetoond. Het volstaat dat de verzoekende partij de aard van de gevreesde hinder of nadelen afdoende concreet omschrijft, en dat zij aannemelijk maakt dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband tussen die hinder of nadelen en de uitvoering van de bestreden beslissing kan bestaan. Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast. Het bestaan van effectieve hinder hoeft niet te worden bewezen. Het risico op hinder volstaat.

2.

Het wordt niet betwist dat de verzoekende partij de eigenaar is van een pand dat aan de achterzijde uitgeeft op het Schuddevisstraatje, een smal steegje waaraan ook het pand dat het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing gelegen is.

De door de verzoekende partij gevreesde impact op de woonkwaliteit van haar pand als gevolg van verminderde lichtinval wordt afdoende geargumenteed. Anders dan de tussenkomende partij

opwerpt, hoeft de verzoekende partij niet aan te tonen of nog maar aannemelijk te maken dat de door de bestreden beslissing vergunde toestand op het vlak van hinder en nadelen “veel ernstiger” zou zijn dan de bestaande toestand van vóór de vergunning van 16 augustus 2007. Voor de beoordeling van het belangvereiste volstaat het dat er hinder is of kan zijn, niet dat die hinder “veel ernstiger” is dan de vorige toestand of onaanvaardbaar zou zijn.

Evenmin hoeft de verzoekende partij aan te tonen dat het aangevoerde nadeel “veel ernstiger” is in vergelijking met de vergunning van 16 augustus 2007. De vergunning van 16 augustus 2007 is, zoals de tussenkomen partij zelf stelt, van rechtswege vervallen en kan niet als maatstaf dienen voor de beoordeling van het belang van de verzoekende partij.

De omstandigheid dat het pand van de verzoekende partij gelegen is in een voor woningbouw bestemd gebied en binnen de drukke, historische stadskern van Gent, is geen argument om de verzoekende partij het belang bij het beroep te ontzeggen. Dat zou erop neerkomen dat zowat iedere vergunning voor woningbouw in woongebied immuun voor een rechterlijk beroep wordt.

De exceptie wordt verworpen.

## VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig Middel

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij ontleent een enig middel aan de schending van artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO, artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheds-, gelijkheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

*Een overheid die over een vergunningsaanvraag moet beschikken dient de **vergunning te weigeren** indien het gevraagde **onverenigbaar** is met de **goede ruimtelijke ordening**. De aanvaardbaarheid van het project voor wat de impact op de woonkwaliteit van de 'aanpalende' woningen betreft (verminderde lichtinval, zonlicht, visuele hinder,...) moet worden betrokken bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De uitkomst van de beoordeling door de vergunningsverlenende overheid dient in ieder geval redelijk verantwoord te zijn en tot uitdrukking worden gebracht in de motivering van de beslissing.*

*Welnu, vastgesteld moet worden dat de deputatie, op eensluidend advies van de PSA, besluit tot de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening. Wanneer de verantwoording evenwel in detail wordt geanalyseerd, moet worden vastgesteld dat deze niet kan overtuigen.*

*De weerlegging van de beroepsgrievan van verzoekende partij wordt door de deputatie gesteund op **twee motieven**:*

- *de initiële in 2007 voor het betrokken project verleende stedenbouwkundige vergunning*
- *de binnenwaartse verschuiving met 60cm van de zijgevel van het hoofdgebouw, gekoppeld aan de (vermeende) gedeeltelijke ligging van de raamopeningen van het pand van verzoekende partij ter hoogte van de achterbouw van het project*

Door verzoekende partij werd in haar beroepsschrift — geheel terecht — opgeworpen dat, bij realisatie van het voorliggend project, inzonderheid door enerzijds de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw (plat dak) en anderzijds de oprichting van de liftkoker, daglicht en zonlicht aan haar woning zal worden onttrokken. Meer nog, uit de bijgevoegde schaduwstudie moet worden afgeleid dat bij realisatie van het project, de ramen gelegen langs het Schuddevisstraatje **op geen enkel ogenblik van de dag** nog **rechtstreeks zonlicht** zullen ontvangen en dit in tegenstelling tot de bestaande situatie (**zie simulatie als bijlage bij het verzoekschrift stuk 3**).

Het **eerste motief** ter weerlegging van het beroep van verzoekende partij wordt door de deputatie gehaald uit de in 2007 verleende stedenbouwkundige vergunning. Meer bepaald wordt door de deputatie overwogen:

(...)

Door de deputatie mag niet zomaar worden teruggrepen naar de in 2007 verleende stedenbouwkundige vergunning. Vooreerst was de beoordelingssituatie voor beide aanvragen verschillend, nu er tegen de eerste aanvraag geen bezwaar werd ingediend, terwijl er tegen de voorliggende aanvraag wel bezwaar werd ingediend door verzoekende partij.

Tevens gaat de deputatie eraan voorbij dat de voorliggende aanvraag, in hoofde van verzoekende partij, op **twee essentiële punten afwijkt van de in 2007 verleende stedenbouwkundige vergunning**:

- de in 2007 verleende stedenbouwkundige vergunning voorziet niet in de oprichting van een liftkoker van 12,66 meter ter hoogte van het pand van verzoekende partij
- de in 2007 verleende stedenbouwkundige vergunning voorziet niet in de verhoging van de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw naar 12,32 meter (plat dak), maar in het optrekken van de kroonlijst van 12,70 meter (aan het begin van het steegje), **aflopend naar 10,30 meter (aan het pand van verzoekende partij)**

**Gelet op de oriëntatie van het op te richten gebouw (zuid - oost) dienen beide aspecten (verhoging kroonlijsthoogte hoofdvolume en hoogte liftkoker), voor wat de impact op het pand van verzoekende partij betreft, gezamenlijk te worden beoordeeld.**

Uit de vergunning van 2007 kan dan ook bezwaarlijk een argument worden geput om de voorliggende aanvraag te rechtvaardigen. In een verwijzing naar de initiële vergunning kan geen element worden gevonden om het beroep van verzoekende partij te ontkrachten.

Het **tweede motief** wordt door de deputatie gehaald uit de binnenwaartse verplaatsing van de zijgevel met gemiddeld 0,60 meter en anderzijds het feit dat de ramen ook deels rechtover de achterbouw gelegen zijn die niet verhoogd wordt:

(...)

Ook dit argument kan niet overtuigen. Vooreerst wordt de zijgevel 'in praktijk' niet verlaagd. Het pand bestaat in de nieuw gevraagde toestand uit een hoofdbouw van 12,72 m diep met plat dak van 12,32 m hoog (exclusief verhoging liftschacht), daar waar het oorspronkelijke hoofdgebouw een kroonlijsthoogte had van 10,90 meter. De liftkoker wordt, overeenkomstig de vergunde plannen, ingeplant op 10,30 tot 12,8 meter te rekenen vanaf de voorgevel van het op te richten gebouw en heeft een hoogte van 12,66. Het pand van verzoekende partij bevindt zich op 11,3 meter tot 14,9 meter te rekenen vanaf de voorgevel.

Aangezien verzoekende partij het meeste daglicht/zonlicht binnenkrijgt tijdens de middagperiode, zal een binnenwaartse verschuiving van de zijgevel (met slechts 0,60 meter en dit pas op een hoogte van 7,4 meter) de inval van dag- en zonlicht niet positief beïnvloeden,

*minstens niet op die wijze dat de verhoging van én de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw én de inplanting van de liftkoker met een hoogte van 12,66 wordt gecompenseerd.*

*Meer nog, uit de bijgevoegde simulatie moet bovendien worden afgeleid dat de ramen van het pand van verzoekende partij, in tegenstelling tot wat door de deputatie wordt aangenomen, zich volledig situeren ter hoogte van het hoofdgebouw.*

*Om de impact op zijn pand te verminderen, werd door verzoekende partij een gewijzigde inplanting van de liftkoker gesuggereerd. Verzoekende partij is er zich van bewust dat het niet aan de vergunningsverlenende overheid toekomt om, binnen het kader van de beoordeling van een stedenbouwkundige aanvraag, een alternatieve inplanting van de constructie voorop te stellen, maar zij is wel gehouden te onderzoeken of het vooropgestelde project, met de hinder die het veroorzaakt, inpasbaar is in de omgeving. Een vraag die negatief dient te worden beantwoord.*

*Kortom, de door verzoekende partij aangevoerde beroepsgrievan werden niet op afdoende wijze weerlegd. De deputatie heeft nagelaten de **totale impact van het project** te toetsen op (de woonkwaliteit voor) het pand van verzoekende partij. Minstens, de door verzoekende partij opgeworpen beroepsgrievan niet op afdoende wijze weerlegd. De bestreden beslissing is niet gesteund op in rechte en in feite aanvaardbare motieven.*

***Meer nog, de bestreden beslissing schendt, door de miskening van het verlies aan dag- en zonlicht van verzoekende partij, eveneens het gelijkheidsbeginsel, daar een voldoende dag- en zonlicht in hoofde van de bewoners van het op te richten pand en van de naburige parapluwinkel klaarblijkelijk wel als essentieel wordt beschouwd (pag. 6 en 14 bestreden beslissing):***

*"De appartementen zijn functioneel ingericht en nemen voldoende natuurlijk licht aan de voor- en achtergevel en aan de centrale patio"*

*En verder,*

*"De liftkoker meer naar voor brengen zou wel kunnen (lift en trap van plaats verwisselen), maar dat is dan weer nadelig voor raamopeningen in het aanpalende hoekpand Groentenmarkt 14 (de parapluwinkel)".*

***De beoordeling in de bestreden beslissing schendt dan ook artikel 4.3.1 VCRO en het zorgvuldigheids- en gelijkheidsbeginsel aangezien het geen afdoende motivering bevat inzake de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening.***

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

*"...*

*Anders dan verzoeker voorhoudt, wordt verwezen naar de stedenbouwkundige vergunning van 2007 om te verduidelijken dat de kroonlijsthoogte van de zijgevel die toen verenigbaar werd geacht met de goede ruimtelijke ordening, dit thans nog steeds is. Dit betrof een optrekking van de zijgevel vooraan tot 12,70 m en vervolgens afbouwend tot 10,30 m. De deputatie heeft evenwel ook de aanvraag op zijn eigen merites, waaronder de punten waar de huidige aanvraag afwijkt van de vorige, beoordeeld.*

*In casu wordt de bestaande zijgevel niet verhoogd, maar wordt aan de binnenzijde van het pand een nieuwe zijgevel geplaatst. Hierdoor komt de nieuw op te richten zijgevel ongeveer 0,60 meter meer naar binnen, zodat de ruimte tussen de gevels vanaf de hoogte van de bestaande zijgevel aanzienlijk verbreedt. De deputatie heeft dan ook vastgesteld dat dit gunstig is voor de lichtinval in het steegje en het pand van verzoeker.*

*Verder wordt een plat dak van 12,32 meter hoogte, exclusief verhoging liftschacht, voorzien. Deze kroonlijsthoogte is 32 cm lager dan deze van het aanpalende pand. De raamopeningen van het pand van verzoeker bevinden zich ter hoogte van de overgang tussen hoofdgebouw (meer bepaald het gedeelte liftkoker dan 55 cm hoger wordt opgetrokken) en de achterbouw.*

*De deputatie heeft in haar beslissing rekening gehouden met het verlies van verzoeker aan daglicht door de beoogde liftkoker, maar heeft terecht geoordeeld dat dit verlies beperkt blijft, aangezien de nieuwe zijgevel 60 cm verder van de ramen verwijderd zal zijn en de raamopeningen zich deels rechtover de achterbouw, die niet verhoogd wordt, bevinden. Wat het verlies aan zonlicht betreft, heeft de deputatie geconstateerd dat de liftkoker ten zuidoosten van zijn ramen komt te staan en de liftkoker in de voormiddag zonlicht aan het pand zal ontnemen. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet de bestaande toestand en de onmiddellijke omgeving mee in de overweging worden genomen. Gelet op de ligging binnen een middeleeuwse kern langs een uiterst smal steegje heeft de deputatie kunnen concluderen dat het ontwerp niet zal resulteren in een hinder die de maat van normale burenhinder op onaanvaardbare wijze overstijgt.*

*Betreffende de weerlegging van de beroepsgrievens moet worden opgemerkt dat de opgelegde motiveringsplicht niet impliceert dat de deputatie als vergunningverlenend bestuursorgaan alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. De hierbij aangehaalde motivering is afdoende om de beslissing te ondersteunen.*

*Het feit dat verzoeker deze beoordeling niet bijtreedt, betekent niet dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zou zijn of onvoldoende gemotiveerd zou zijn.*

*Verzoeker werpt ten slotte de schending van het gelijkheidsbeginsel op. Verzoeker toont echter niet op voldoende concrete wijze aan dat het andere alternatief in die mate een vergelijkbaar alternatief is dat sprake is van een verschillende behandeling van vergelijkbare situaties, laat staan dat aangetoond is dat er sprake is van een discriminatie. Bovendien moet bij een aanvraag enkel het aangevraagde getoetst worden aan het bouwreglement en niet de aanpalende percelen.*

*...*

3.

De tussenkomende partij voert ter weerlegging van het middel het volgende aan:

*“ ...*

*13. De verzoekende partij vertrekt van het standpunt dat bij de realisatie van het project van de tussenkomende partij de ramen langs het Schuddevisstraatje van zijn woning op geen enkel ogenblik van de dag nog rechtstreeks zonlicht zullen ontvangen, en dit in tegenstelling tot de bestaande situatie.*

*De tussenkomende partij betwist dit standpunt ten stelligste (zie de uiteenzetting bij het belang en het moeilijk te herstellen ernstig nadeel). Enerzijds is het standpunt zeer ongenueanceerd en*

vertrekt niet van correcte gegevens en anderzijds is het niet correct dat er op geen enkel ogenblik van de dag nog rechtstreeks zonlicht zou binnenvallen.

De schaduwstudie die de tussenkomende partij liet opmaken (zie stuk 2), toont duidelijk aan dat er nog steeds momenten zijn waarop er rechtstreeks zonlicht is en dat de vermindering niet erg beduidend is.

De beslissing van de deputatie is dus zeker niet kennelijk onredelijk.

14. De verzoekende partij betwist in het bijzonder twee motieven uit de bestreden beslissing van de deputatie. Enerzijds de verwijzing naar de in 2007 voor het perceel verleende stedenbouwkundige vergunning en anderzijds de binnenwaartse verschuiving met 60 cm van de zijgevel van het hoofdgebouw.

15. Ten eerste citeert de verzoekende partij twee passages uit de bestreden beslissing en stelt vervolgens dat de deputatie niet zo maar mag teruggrijpen naar de in 2007 verleende stedenbouwkundige vergunning.

Door het weglaten van een passage tussen de twee door de verzoekende partij geciteerde passages gaat hij voorbij aan de werkelijke inhoud van het standpunt van de deputatie. De deputatie stelt in die andere passage immers vast dat de vergunning van 2007 vervallen is en dat de huidige aanvraag voorziet in een grondig gewijzigd ontwerp :

(...)

De deputatie stelt dat niet mag voorbij gegaan worden aan het feit dat de aanvrager redelijkerwijze mag verwachten dat een verhoging die in 2007 in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening werd bevonden, dat op heden nog steeds is, aangezien er in de laatste jaren geen tendens is om gebouwen lager op te trekken, wel integendeel.

De deputatie stelt nadrukkelijk vast dat het om een grondig gewijzigd ontwerp gaat, maar stelt eveneens vast dat de hoogte die in 2007 werd aanvaard, niet grondig wordt gewijzigd, zodat deze ook op heden nog als aanvaardbaar kan worden beschouwd.

(...)

Dit motief, met name de verwijzing naar de vergunning van 2007, is geen dragend motief van de bestreden beslissing. Het blijkt niet dat de vergunning zonder dit motief niet zou zijn verleend. In de volgende passages onderzoekt de deputatie concreet de verenigbaarheid van de werken op de goede plaatselijke en ruimtelijke ordening.

Het is dan ook slechts een overtoollig motief van de bestreden stedenbouwkundige vergunning. Kritiek op overtoollige motieven kan niet tot de onwettigheid van het bestreden besluit leiden (...)

16. Het tweede motief van de bestreden beslissing, dat door de verzoekende partij wordt bestreden, betreft de passage waar de deputatie verwijst naar de binnenwaartse verplaatsing van de zijgevel met gemiddeld 0,60 m alsook de vaststelling dat de ramen deels recht over de achterbouw zijn gelegen, die niet verhoogd wordt.

De bestreden beslissing stelt:

(...)

Uit voorgaande passage blijkt zeer duidelijk dat de zijgevel in de praktijk wel verlaagd wordt naar  $\pm 7,20$  m. De muur blijft behouden omwille van de historische waarde ervan. Ten opzichte van de toestand vóór 2007 werd de gevel met 3,70 m verlaagd. Deze verlaging, die reeds werd doorgevoerd, blijft behouden.

*De nieuw opgerichte zijgevel komt 60 cm meer naar binnen te staan zodat boven een hoogte van 7,20 m de ruimte tussen de gevels, dus de breedte van het steegje, aanzienlijk verbreed wordt. Hieraan gaat de verzoekende partij in zijn uiteenzetting, en mede bij het voorleggen van de schaduwstudie, volledig voorbij. De deputatie gaat volledig terecht uit van een nieuwe zijgevel van een hoogte van 12,32 m tot aan de liftschacht. Er wordt dus vertrokken van de correcte feitelijke gegevens.*

*Op het punt van de gewijzigde inplanting geeft de deputatie eveneens een duidelijk antwoord : (...)*

*De verzoekende partij kan dan ook op geen enkele redelijke manier stellen dat de door haar aangevoerd grieven in het bezwaar niet op afdoende wijze werden weerlegd. Alle argumenten opgeworpen door de verzoekende partij worden punt per punt en stelselmatig beantwoord.*

*De deputatie besluit uiteindelijk, zoals ook eerder het college van burgemeester en schepenen, tot de vaststelling dat de toestand wordt gewijzigd door de aanvraag maar dat de wijziging niet resulteert in een hinder die de maat van normale burenhinder binnen een dergelijke middeleeuwse kern, voor een langs een uiterst smal steegje gelegen pand, de onaanvaardbaarheid overstijgt.*

*Het staat vast dat de verzoekende partij zich niet kan vinden in dit standpunt, maar dit neemt niet weg dat de deputatie de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, en niet kennelijk onredelijk tot de vaststelling van de feiten is gekomen.*

*De deputatie is in redelijkheid tot haar besluit gekomen. Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van uw Raad kan op basis hiervan niet tot een kennelijke onredelijkheid worden besloten.*

*17. De verzoekende partij werpt vervolgens nog op dat het gelijkheidsbeginsel zou zijn geschonden doordat de eigenaars van de naburige parapluwinkel geen verlies aan dag- en zonlicht ondervinden en zij wel.*

*Het gelijkheidsbeginsel houdt echter niet in dat wanneer één partij wordt benadeeld de aanvraag dan maar zo moet worden aangepast dat niet zij maar een andere partij wordt benadeeld. Dit is een bijzonder vreemde interpretatie en lezing van het gelijkheidsbeginsel.*

*De impact van het project naar het gebouw van de verzoekende partij werd onderzocht en de deputatie kwam in redelijkheid tot het besluit dat de aanvraag stedenbouwkundig aanvaardbaar is (zie hoger).*

*18. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eis van de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad is enkel bevoegd tot een wettigheidstoezicht en kan nagaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct is en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen als het vergunde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

4.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

*“ ...*

*Verzoekende partij moet vaststellen dat het verweer van tussenkomende en verwerende partij niet kunnen overtuigen.*



Door zowel verwerende als tussenkomende partij wordt opgeworpen dat door verwerende partij terecht wordt verwezen naar de in 2007 vergunde hoogte van de zijgevel om de op vandaag aangevraagde hoogte als aanvaardbaar te beschouwen.

In de bestreden beslissing wordt dienaangaande overwogen:

(...)

Tussenkomende partij slaat in haar schriftelijke uiteenzetting de nagel op de kop wanneer zij stelt dat “De deputatie stelt nadrukkelijk vast dat het om een grondig gewijzigd ontwerp gaat, maar stelt eveneens vast dat de hoogte die in 2007 werd aanvaard, niet grondig wordt gewijzigd, zodat deze ook op heden nog als aanvaardbaar kan worden beschouwd.”

Hoe verwerende partij enerzijds kan vaststellen dat beide aanvragen grondig van elkaar verschillen, doch anderzijds uit de loutere vaststelling dat hoogte van de zijgevel de in 2007 vergunde hoogte niet overschrijdt om de hoogte te rechtvaardigen, is voor verzoekende partij een raadsel.

Indien twee aanvragen ingrijpend van elkaar verschillen, mag immers van een vergunningverlenende overheid worden verwacht dat niet uit een vorige aanvraag ‘verworvenheden’ worden geput, doch de **impact van het totaalproject** op de aanpalende panden, waaronder het pand van verzoekende partij, opnieuw wordt beoordeeld.

Deze vaststelling geldt des te meer nu de wijzigingen in het ontwerp nefast zijn voor het binnenkrijgen van dag- en zonlicht in het pand van verzoekende partij:

- de in 2007 verleende stedenbouwkundige vergunning voorzag niet in de oprichting van een liftkoker van 12,87 meter ter hoogte van het pand van verzoekende partij
- de in 2007 verleende stedenbouwkundige vergunning voorzag niet in de verhoging van de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw naar 12,32 meter (plat dak), maar in het optrekken van de kroonlijst van 12,70 meter (aan het begin van het steegje), **aflopend naar 10,30 meter (aan het pand van verzoekende partij)**

(...)

**Gelet op de ingrijpende verschillen met aanvraag in 2007 en niet in het minst op het vervallen karakter van de in 2007 verleende vergunning, kan niet ernstig worden betwist dat de in 2007 bestaande toestand als referentietoestand diende te worden aangenomen.**

(...)

Vastgesteld moet evenwel worden dat nergens in de bestreden beslissing het verschil in impact tussen de referentietoestand enerzijds en het **voorliggend project** anderzijds, wordt beoordeeld.

(...)

Nochtans maakt een eenvoudige schets het verschil tussen een **hellend dak met een nokhoogte van 12m70 (referentietoestand)** en een plat dak met een kroonlijsthoogte van respectievelijk 12,32 meter en 12,87 meter (liftkoker) (**nieuwe toestand**) onmiddellijk duidelijk:

(...)

Meer nog, ook uit de simulatie aangeleverd door tussenkomende partij (**stuk 2 tussenkomende partij – studie DENC**) moet onmiskenbaar worden afgeleid dat het raam van de derde verdieping bij uitvoering van het vergunde project quasi volledig in de schaduw komt te liggen. In de studie worden telkens per seizoen en per uur (tussen 8u00 en 17u00), vier simulaties aangeleverd. In realiteit zijn enkel de uiterst rechtse kolommen (nieuwe toestand met liftkoker en oorspronkelijke toestand) van belang.

*Welnu, schematisch dient navolgende impact (**raam derde verdieping**) worden vastgesteld [aangezien de gevel vanaf 15u00 geen zonlicht meer ontvangt, werd de toestand na 15u00 niet opgenomen (**rode arcering – verslechtering toestand**)].*

*(...)*

*Meer nog, het raam op de tweede verdieping zal na uitvoering van de bestreden beslissing zelfs geen zonlicht meer ontvangen.*

*Hoe tussenkomende en verwerende partij kunnen voorhouden dat de vermindering aan dagen zonlicht in hoofde van verzoekende partij dient te worden ‘genuanceerd’, is verzoekende partij dan ook een raadsel.*

*...”*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of gemeentelijk plan van aanleg, of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn.

De door artikel 3 van de Motiveringswet opgelegde motiveringsplicht vereist dat de bestreden beslissing duidelijk de redenen te kennen geeft waarom de aanvraag volgens de verwerende partij de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat. Alleen met de in de beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven kan er rekening worden gehouden.

2.

De verzoekende partij merkt terecht op dat de stedenbouwkundige vergunning van 16 augustus 2007 niet als maatstaf gehanteerd mag worden ter beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Die vergunning is van rechtswege vervallen en betrof een van de door de bestreden beslissing vergunde aanvraag verschillend project.

Anders dan de verzoekende partij evenwel voorhoudt, blijkt uit de motivering in de bestreden beslissing niet dat de verwerende partij de door de vergunning van 16 augustus 2007 toegelaten kroonlijsthoogte als een niet in vraag te stellen verworvenheid beschouwd heeft. De motivering geeft integendeel blijk van een eigen beoordeling van de aanvraag van de tussenkomende partij.

De verwerende partij toetst de aanvraag van de tussenkomende partij aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand. De bezwaren van de verzoekende partij in graad van administratief beroep betreffende de impact op de woonkwaliteit van haar pand als gevolg van verlies aan lichtinval en zonlicht worden concreet bij de beoordeling van de aanvraag betrokken.

3.

De door de bestreden beslissing vergunde aanvraag brengt de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw op 12,32 meter (plat dak), de liftschacht niet inbegrepen. De bouwdiepte van het hoofdgebouw bedraagt 12,72 meter. Daarachter bevindt er zich een achterbouw van 10,16 meter diep die, naar de verwerende partij vaststelt, zijn oorspronkelijk profiel - een kroonlijsthoogte van ca. 7,4 meter en een nokhoogte van ca. 13 meter – nagenoeg volledig behoudt.

In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij vast dat de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw 32 cm lager is dan die van het enige aanpalende pand (woning nr. 16). De bouwdiepte is gelijk. De verwerende partij besluit dat, ook gelet op de verder naar links en rechts gelegen panden, de verhoging van de kroonlijsthoogte van het hoofdgebouw “passend in het straatbeeld (is)”. Daaruit blijkt dat de verwerende partij de in de onmiddellijke omgeving gelegen bebouwing aan de voorbouwlijn bij de beoordeling van de aangevraagde kroonlijsthoogte in aanmerking genomen heeft.

4.

De achtergevel van de woning van de verzoekende partij grenst aan het Schuddevisstraatje. De verzoekende partij betwist specifiek de impact van de vergunde kroonlijsthoogte en de hoogte van de liftkoker, achteraan het hoofdgebouw, die 55 cm hoger opgetrokken wordt, op de licht- en zoninval in haar woning.

De bestaande zijgevel van het te verbouwen pand aan het Schuddevisstraatje heeft een hoogte van 7,20 meter, wat een gevolg is van de gedeeltelijke uitvoering van de stedenbouwkundige vergunning van 16 augustus 2007. De beschrijvende nota van de aanvraag licht toe dat de zijgevel behouden wordt vanwege de historische waarde ervan. De door de bestreden beslissing ingewilligde aanvraag houdt de bouw van een nieuwe zijgevel aan de binnenzijde van het pand in.

De verwerende partij stelt feitelijk vast dat het Schuddevisstraatje ter hoogte van de woning van de verzoekende partij maar 80 à 85 cm breed is. Het wordt niet betwist dat de nieuw op te richten zijgevel 0,60 meter meer binnenwaarts komt te staan. De verwerende partij acht de kroonlijsthoogte van 12,32 meter en de 55 cm hogere liftkoker aanvaardbaar wegens de boven een hoogte van 7,20 meter ontstane afstand tussen de nieuwe zijgevel en de achtergevel van de woning van de verzoekende partij. Een tweede reden voor die gunstige beoordeling is dat de raamopeningen in de achtergevel van de woning van de verzoekende partij ook gedeeltelijk tegenover de niet verhoogde achterbouw gelegen zijn. Dat is een feitenappreciatie die niet kennelijk onredelijk overkomt. Het blijkt niet, en de verzoekende partij toont ook niet aan, dat de verwerende partij zich in de feiten vergist zou hebben door de ramen van haar achtergevel gedeeltelijk tegenover de achterbouw te situeren.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de oriëntatie van de liftkoker ongunstig voor de verzoekende partij is en daardoor in de voormiddag zonlicht ontnemt, maar acht die hinder stedenbouwkundig aanvaardbaar vanwege de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, met name de ligging aan een uiterst smal steegje in een middeleeuwse kern. Die appreciatie van de hinder getuigt evenmin van kennelijke onredelijkheid.

De appreciatie van de door de tussenkomende partij uitgevoerde schaduwstudie die de verzoekende partij daar in haar wederantwoordnota tegenover plaatst, doet niet tot het tegendeel besluiten.

5.

Het enkele feit dat de verwerende partij het alternatief van een meer naar voren geplaatste liftkoker van de hand wijst vanwege de nadelige impact op de raamopeningen van het aanpalende hoekpand (Groentenmarkt nr. 14) volstaat niet om de bestreden beslissing discriminatoir te noemen. De bouwaanvraag van de tussenkomende partij verplicht de verwerende partij tot een afweging van de belangen van de aanvrager en de aanpalende erven. Dat die afweging in het nadeel van de verzoekende partij uitvalt, kan niet volstaan om tot een schending van het gelijkheidsbeginsel te besluiten.

Het middel wordt verworpen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Mark VAN ROEKEGHEM is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 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 op 27 september 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF,                      voorzitter van de negende kamer,  
met bijstand van

Saartje CALLENS,                toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Saartje CALLENS

Geert DE WOLF