

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2015/0012 van 13 januari 2015
in de zaak 1213/0703/A/4/0669

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad BRUGGE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Isabelle GOEGEBEUR
kantoor houdende te 8310 Brugge, Puienbroeklaan 26
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de nv **POLDERWIND**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Saartje SPRIET
kantoor houdende te 8000 Brugge, Predikherenstraat 23/1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 12 juli 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 13 juni 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 8 februari 2013 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van twaalf appartementen na afbraak van de bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8200 Sint-Andries (Brugge), Sint-Baafstraat 12 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 (Sint-Andries) en afdeling 27 (Brugge), sectie D, nummer 0300w5.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomen de partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 september 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Thierry GOEGEBEUR die loco advocaat Isabelle GOEGEBEUR verschijnt voor de verzoekende partij en advocaat Saartje SPRIET die verschijnt voor de tussenkomen de partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 nv POLDERWIND verzoekt met een aangetekende brief van 18 september 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 28 oktober 2013 de tussenkomen de 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. FEITEN

Op 8 november 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomen de partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 12 woonentiteiten na afbraak van het bestaande garagecomplex.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Brugge-Oostkust', gelegen in woongebied.

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge', vastgesteld met een besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor 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, georganiseerd van 10 december 2012 tot en met 8 januari 2013, wordt één bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 14 januari 2013 een ongunstig advies uit:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving:

...

De “**gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen** (Deputatie 7 april 2011 – Belgisch staatsblad 19 april 2011)” is van toepassing. Het ontwerp is strijdig met volgende artikelen.

Hoofdstuk 4 : Aanleggen van parkeerruimtes en fietsenstallingen bij bouwwerken

Artikel 13

Bij het aanleggen of uitbreiden van gegroepeerde parkeerplaatsen dient met het groenaspect van het terrein rekening gehouden te worden. Daarom moet 1 hoogstammige boom aangeplant worden per 5 parkeerplaatsen. De groenaanleg kan eventueel gegroepeerd worden in functie van de goede ruimtelijke ordening.

Er zijn zestien parkeerplaatsen, er moeten dus conform de verordening vier bomen worden aangeplant. In het voorliggende ontwerp wordt alle groen voorzien in private tuinen. Ook de bomen die conform de verordening dienen te worden aangeplant bij de parkeerplaatsen. De groenvoorziening bij parkeerplaatsen dient effectief bij deze parkeerplaatsen te komen en niet in de private tuinen.

Ongunstig voor het voorzien van de groenaanleg in de private tuinen in plaats van bij de parkeerplaatsen.

...

Openbaar onderzoek :

...

Er is 1 bezwaarschrift ingediend. Het werd tegen ontvangstbewijs afgeleverd op 8 januari 2013. De bezwaarschrijver is dhr. Demeyer Jean-Pierre, Sint Baafsstraat 14-16.

Evaluatie bezwaarschrift :

1. Bezwaar betreffende schending van de privacy.

“[...] Wat de appartementen op de eerste en tweede verdieping betreft, dreigt onze privacy zeer ernstig geschaad te worden. [...] De groene bufferzone zal wel een zekere bescherming bieden maar zeker niet voldoende. [...] Rechtstreekse inkijk op onze eigendom van op een hoogte van +/- 3m wat de appartementen op de eerste verdieping betreft en vanop een hoogte van +/- 6m voor wat de appartementen op de tweede verdieping betreft is totaal onaanvaardbaar.”

Evaluatie :

Het ontwerp voorziet inderdaad dat de terrassen van vijf van de twaalf appartementen gericht zijn naar de zijde van de bezwaarschrijver. Omdat dit het zuiden is, is dit een logische keuze van de architect. Ook bevinden deze terrassen zich op ruime afstand van de tuin van de bezwaarschrijver, zodat ze zeker voldoen aan de wetgeving op lichten en zichten.

Het is echter wel zo dat de privacy van de bezwaarschrijver belast wordt door het aantal terrassen van de appartementen op de verdiepingen.

Woonvertrekken op de verdieping zijn niet uitgesloten, doch beperkt en zo ingeplant dat ze de privacy van de omringende bebouwing niet schaden.

Onderdeel bezwaarschrift **deels gegrond**.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening :

Beschrijving van de omgeving

De bouwplaats bevindt zich in de Sint-Baafsstraat, tussen de Gistelse en Torhoutse Steenweg. Dit is een residentiële buurt.

Links van de bouwplaats bevindt zich een alleenstaande woning met ruime tuin, rechts van de bouwplaats staan er loodsen en garages. Aan de overzijde van de straat bevindt zich aaneengesloten bebouwing. Tegenover de bouwplaats zijn dit woningen van 1.5 bouwlaag met een hellend dak, verder zijn het voornamelijk woningen van 2 bouwlagen en een hellend dak. Slechts enkele van deze woningen hebben een garage.

Toetsing van het project met de omgeving

Het project omvat de bouw van een meergezinswoning met twaalf appartementen na afbraak van de bestaande garageboxen.

1. Architectuur :

De voorziene bebouwing is U-vormig. Er wordt gebouwd tot tegen de rooilijn, net zoals bij de andere bebouwing in de straat. De lange zijde, dwars op de straat bestaat uit drie bouwlagen. De derde bouwlaag is verder naar achteren geplaatst ten opzichte van de straat. De twee volumes evenwijdig met de straat bestaan uit twee bouwlagen, waarbij op de gelijkvloerse verdieping de helft open gelaten is voor de circulatie van de wagens. De daken zijn plat. Het zijn deels groendaken en deels klassieke platte daken.

Er zijn een gemeenschappelijke lift en trap voorzien. Deze komen uit op een open gang voor de appartementen. De lift- en trapkoker staan los van het bouwvolume.

De gevels wordt afgewerkt met gevelmetselwerk. Het volume op de tweede verdieping wordt afgewerkt met een witte bepleistering. Bij de garages wordt gebruik gemaakt van HPL-platen.

Aan de straatzijde, waar er twee bouwlagen zijn, is de bouwhoogte 6m. De derde bouwlaag, die achteruit geplaatst wordt, komt op een hoogte van 8.90m. Ter hoogte van de linkerbuur varieert de afstand tot de perceelsgrens van 3m aan de straatzijde tot 13m achteraan het perceel. Er zijn geen wijzigingen. Aan de rechterzijde wordt tot tegen de perceelsgrens gebouwd en is wel een verhoging nodig, daar waar de twee bouwblokken aansluiten op de buur. Aan de achterzijde van het perceel zijn eveneens geen wijzigingen aan de perceelsgrens.

De fietsenberging komt tot tegen de muur, net als de bestaande garages, het hoofdvolume blijft op een afstand van 6m tot 13m van deze perceelsgrens.

2. Indeling :

In het bouwblok dwars op de straat zijn op de gelijkvloerse en eerste verdieping telkens vier appartementen voorzien. Op de tweede verdieping twee. Op de tweede verdieping zijn de appartementen naar achter geplaatst ten opzichte van de straat.

De twee blokken evenwijdig met de straat, hebben elk nog één appartement op de eerste verdieping. Op de gelijkvloerse verdieping, onder deze appartementen zijn telkens drie overdekte autostandplaatsen voorzien. In de open ruimte tussen de blokken komen nog vijf niet overdekte standplaatsen.

3. Appartementen :

(...)

De appartementen hebben een leefruimte met open keuken en ze hebben allemaal twee slaapkamers. De appartementen zijn vrij klein en niet allemaal even praktisch ingericht. Op de gelijkvloerse verdieping hebben alle appartementen een zuid-gerichte tuin. De grootte van deze tuin varieert door de vorm van het perceel. De appartementen op de verdiepingen hebben een terras. Bij de appartementen 5 en 9 is dit een terras aan de straatzijde. Deze terrassen zijn oost-gericht. Deze oriëntatie en de ligging aan de straatzijde zorgen ervoor dat deze terrassen minder gebruiksvriendelijk zijn. Voor de twee appartementen op de tweede verdieping wordt een deel van het plat dak gebruikt als terras.

4. Parkeergelegenheid :

Er worden voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen voorzien. Er zijn 3 garageboxen, 6 overdekte parkeerplaatsen en 7 open staanplaatsen. Conform de verordening toegankelijkheid is er één aangepaste parkeerplaats voorzien, het dichtst bij de lift. Er is ook een voldoende ruime overdekte fietsenberging.

In het voorliggende ontwerp is echter geen ruimte voorzien voor de vereiste groenaanleg bij de parkeerplaatsen. De aan te planten bomen worden allen voorzien in de private tuinen. De groenaanleg bij parkeerplaatsen moet ook effectief bij deze parkeerplaatsen worden voorzien. Er is een kleine spie groen voorzien in de gemeenschappelijke open ruimte.

5. Terreingebruik :

Het volledige terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 1410 m². Momenteel is dit volledig verhard. In nieuwe toestand wordt 765 m² (54 %) bebouwd, met de meergezinswoning, de bestaande garages en een fietsenberging. Er wordt bijkomend 335 m² (24 %) verhard voor de parkeerplaatsen, toeritten en circulatie. De overige 310 m² (22 %) wordt voorzien als groenzone, waarvan 296 m² voor de private tuinen en 14 m² in de gemeenschappelijke buitenruimte.

Het aantal woonentiteiten moet worden afgestemd op de mogelijkheden van het terrein. Zo moet er o.a. de nodige groenaanleg kunnen worden voorzien bij de parkeerplaatsen. In het huidige ontwerp dient vrijwel de volledige gemeenschappelijke buitenruimte te worden verhard voor de inrichting van parkeerplaatsen en de circulatiezone.

Door het aantal woonentiteiten te verminderen moeten er minder parkeerplaatsen worden voorzien en is er meer ruimte voor de groenaanleg. Het percentage verharding zal hierdoor kunnen verminderen.

6. Vergelijking eengezinswoning – meergezinswoning :

Indien men zou kiezen om eengezinswoningen te voorzien op het terrein, zouden er vier woningen kunnen komen. Hiermee rekening houdend is een meergezinswoning met acht appartementen een maximum.

Bij het bouwen van eengezinswoning wordt rekening gehouden met volgende bouwdieptes : 15m op de gelijkvloerse verdieping, 12m op de eerste verdieping en een hellend dak. Het voorziene ontwerp heeft een bouwdiepte van ruim 31.70m. In het ontwerp is er voorzien om op twee plaatsen op de perceelsgrens te bouwen. Vanaf de rooilijn wordt 9.20m diep gebouwd op de perceelsgrens over een hoogte van 6m. Daarachter blijft er een open ruimte van 13.30m. Dan wordt weer 9.20m diep gebouwd op de perceelsgrens, ook hier op een hoogte van 6m. Bij een eengezinswoning is het profiel op de perceelsgrens volledig anders. Er wordt klassiek vanaf de rooilijn tot op een diepte van 15m gebouwd op de gelijkvloerse verdieping en op de eerste verdieping klassiek tot een diepte van maximaal 12m. Indien later de bestaande loodsen en garages op naastliggende percelen zouden vervangen worden door één of meerdere woningen, dan zijn er twee wachtgevels aanwezig op de perceelsgrens. Hierdoor worden verdere

ontwikkelingen enigszins gehypothekeerd. Door de vorm van de wachtgevels, is de aansluiting van een klassieke woning van twee bouwlagen en een hellend dak niet meer mogelijk.

Ook is de impact van een meergezinswoning op een buurt volledig anders dan die van één of meerdere eengezinswoningen. De functieverdeling in het gebouw is volledig verschillend. Bij een eengezinswoning situeren de dagfuncties zich traditioneel op de gelijkvloerse verdieping. De buitenruimte bestaat over het algemeen uit een tuin. Op de verdiepingen bevinden zich meestal de slaapkamers en de dakverdieping wordt nog vaak gewoon als zolder gebruikt. Bij een meergezinswoning bevinden zich op de verdiepingen woongelegenheden, waardoor ook op de verdiepingen dagfuncties voorzien worden. Ook de buitenruimtes zijn op de verdiepingen, waardoor er een onevenredige invloed ontstaat tussen de eengezinswoningen in de buurt enerzijds en de meergezinswoning anderzijds. Indien met een meergezinswoning voorziet, dient hiermee rekening gehouden te worden, zodat deze hinder zoveel mogelijk wordt geminimaliseerd.

Een meergezinswoning zorgt daarenboven voor een grotere bevolkingsgraad dan eengezinswoningen. Het verschil tussen 4 gezinnen, indien er eengezinswoningen zouden worden gebouwd en twaalf gezinnen, zoals voorzien in het ontwerp, is te groot.

7. Inpassing in de omgeving :

In deze residentiële buurt is een woonfunctie de meest passende. Een meergezinswoning is op deze plaats stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het terrein is voldoende groot om zowel een meergezinswoning als de nodige parkeergelegenheid te voorzien.

Indien het terrein wordt opgesplitst in percelen voor eengezinswoningen zouden er drie à vier percelen kunnen komen. Hiermee rekening houdend is een meergezinswoning met maximaal acht appartementen zeker aanvaardbaar. Op deze manier wordt de druk op de omgeving niet onnodig verhoogd.

In het ontwerp worden twaalf appartementen voorzien. Zoals hierboven reeds aangehaald, tonen de bezetting en inrichting van het terrein aan, dat dit aantal te hoog is voor het voorliggende perceel. Een kleiner aantal appartementen zal beter passen op dit terrein en in de omgeving.

De omgeving wordt gekenmerkt door eengezinswoningen met hun buitenruimte op de gelijkvloerse verdieping. De meeste woningen bestaan uit twee bouwlagen en een dak. Bij het bouwen van een meergezinswoning is het onvermijdelijk dat er bij de appartementen op de verdieping(en) terrassen op deze verdieping(en) komen. Op de eerste verdieping kan dit nog aanvaard worden, mits een goede inplanting, met respect door de privacy van de burens. Woonfuncties en terrassen op de tweede verdieping zoals hier voorzien zijn echter allerminst passend in deze omgeving. Door op de derde bouwlaag dergelijke functies te voorzien worden de buurpercelen en de ruimere omgeving onevenredig belast.

Een derde bouwlaag kan, maar moet worden beperkt tot het inrichten van nachtfuncties. Er kunnen dus geen volwaardige woongelegenheden en bijhorende terrassen komen.

Het ontwerp is niet verenigbaar met de ruimtelijke ordening en niet conform de goede ruimtelijke ordening.

...

Advies :

Ongunstig voor het voorliggende ontwerp voor het bouwen van een meergezinswoning met twaalf appartementen.

Het voorgestelde programma is te zwaar voor het perceel en overschrijdt de draagkracht van de omgeving. Het voorziene ontwerp heeft een onevenredige impact op de buurt.

Een alternatief voorstel waarbij volgende opmerkingen in acht genomen worden kan ons inziens in aanmerking komen voor vergunning.

- De bestemming meergezinswoning is echter niet uitgesloten op deze bouwplaats zij het mits sterk inperken van het aantal appartementen en het bouwvolume.*
- Alle woonentiteiten moeten voldoende woonkwaliteiten bieden, voldoende ruim en bruikbaar is.*
- De nodige aandacht dient besteed aan het vrijwaren van de privacy van aanpalenden.*
- Alle woonentiteiten moeten voorzien zijn van een kwalitatieve buitenruimte, met respect voor de privacy van de omgeving.*
- Op een eventuele derde bouwlaag zijn enkel nachtfuncties mogelijk, zoals in de omgeving. Deze derde bouwlaag wordt naar achter geplaatst ten opzichte van de straat.*
- Er moet gezorgd worden voor een stedenbouwkundig verantwoorde aansluiting op bestaande aanpalende bebouwing op de perceelsgrenzen.*
- Een kwalitatief aangelegde gemeenschappelijke buitenruimte is een must.*
- De groenaanleg cf. opgelegd in art. 13 van de gemeentelijke bouwverordening moet voorzien worden bij de parkeerplaatsen en niet in de private tuinen.*
- De voorwaarden van de Brandweer, Dienst Leefmilieu, Wegendienst, Dienst Mobiliteit, Groendienst en de Politie moeten worden nageleefd”.*

...”

De verzoekende partij weigert op 8 februari 2013 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college stelt in zijn beslissing onder “besluit”:

“ ...

- 1. Kennis nemen van de resultaten van het openbaar onderzoek. Er werd één bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift ontvankelijk en deels gegrond, deels ongegrond verklaren cf. motivering GSA.*
- 2. Het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar bijtreden en de vergunning **weigeren** gelet dat voorgestelde programma en het bouwvolume waarin zich dit vertaalt, te zwaar voor het perceel is en de draagkracht van de omgeving overschrijdt.*
- 3. als alternatief meedelen aan de bouwheer dat een woonproject niet uitgesloten is op deze site doch mits sterk inperken van het aantal woongelegenheden en rekening houdend met de opmerkingen in het verslag GSA.*

...”

De tussenkomende partij tekent tegen deze beslissing op 14 maart 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 mei 2013 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De watertoets is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project heeft immers een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

De aanvraag moet voldoet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid, al dient opgemerkt dat enkel bij niet afgewerkte oppervlakken de voorgestelde 150cm ook de netto en nuttige breedte zal vormen (paserellen, ruimte voor de trap). Dit kan in deze wel verondersteld worden.

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening, met uitzondering van het ontbreken van 4 bomen, die verplicht te planten zijn bij de parkeerplaatsen (1 boom vereist per 5 parkeerplaatsen, in deze dus 4 voor 16 plaatsen).

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een woongebied, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag werden in het kader van een **informatieaanvraag** door de gemeentelijke diensten opmerkingen bezorgd aan de architect, o.a. betreffende het te zwaar programma, de inpassing in de omgeving, de terrassen. In plaats van het programma te verminderen werd vervolgens een aanvraag ingediend voor 12 appartementen, terwijl het oorspronkelijk ontwerp slechts 10 appartementen voorzag.*

*Een **openbaar onderzoek** werd gehouden, waarbij 1 bezwaarschrift ingediend. De bezwaren betreffen op de eerste plaats de bedreiging van de privacy van de omwonenden, waarbij vooral de relatie met de vrijstaande woning links niet evident is.*

*De **beeldvorming naar de straat** is passend en knap, een boeiende gevel ontstaat, mede door de toegang naar de binnenplaats. Doordat de toegangen bereikt worden via deze binnenplaats, daar ook alle parkeren georganiseerd werd, kan gesproken worden van een inbreidingsproject.*

*Het is niet zo dat de woningen alle aan de straat voorzien worden. Hierdoor ontstaat een belangrijke, drie lagen hoge gevel, enerzijds naar de binnenplaats toe, anderzijds **naar de linkerbuur toe**. Aan de binnenzijde met paserellen en lift, aan de linkerkant, naar de buur toe, aan de zuidelijke zijde met terrassen. Het is niet aanvaardbaar, op deze beperkte afstand van de linkse scheidingslijn, aan de straatzijde op 3m afstand, achteraan op 14m afstand, een **dergelijke hoge gevel met storende zichten** op te richten. Het gaat hier om drie bouwlagen, waarbij tot op deze derde bouwlaag volwaardige appartementen met buitenterrassen voorzien worden. Hierdoor ontstaan storende zichten, en in feite ook een*

te hoge gevel. Dit laatste aspect, de onaanvaardbaar hoge gevel aan de linkerkzijde, werd in eerste aanleg niet als weigeringsargument door het schepencollege vermeld.

Het argument van aanvrager dat een **groene buffer** aanwezig is, voornamelijk in de tuin van de linkerbuur (de aanvraag voorziet eveneens 4 hoogstammen op deze plaats, in de private tuinen) volstaat niet om dergelijke terrassen en een woonfunctie over drie bouwlagen te verantwoorden. De bomen in de private tuinen zijn geen zekerheid, en ook los daarvan is het niet aangewezen te rekenen op het groen in de tuin van de burens, dat vermoedelijk niet groen is in de winter.

De binnenplaats is **volledig verhard**. Dit is niet aangewezen, omdat het tenslotte een semi-publieke situatie betreft, waar een zekere kwaliteit dient nagestreefd te worden. Het voorzien van een aantal bomen is vereist, een vermindering van het programma kan ook een kleine groenzone met lagere aanplantingen mogelijk maken.

Het betreft, zoals boven toegelicht, een inbreidingsproject, met in feite bouwen in tweede bouwdiepte, bereikbaar via een inrit en binnenplaats. Dit is op zichzelf niet evident, maar gezien de hoogstedelijke situatie en de beschikbare ruimte te overwegen. Overigens kan door dit concept een bestaande toestand, met louter garages, verbeterd worden. Dit dient dan wel op een evenwichtige en aanvaardbare wijze te gebeuren, in overleg met de stedelijke diensten.

In eerste aanleg werd geredeneerd dat indien het perceel zou opgesplitst worden voor eengezinswoningen drie tot vier percelen mogelijk zouden zijn. Het is dan ook redelijk dat het bouwprogramma beperkt wordt tot een meergezinswoning met maximaal acht wooneenheden. Woonfuncties en terrassen op de tweede verdieping zijn niet passend in deze omgeving, zo stelt het schepencollege. In feite is deze bouwlaag ook ruimtelijk qua volume niet aanvaardbaar, een **derde bouwlaag onder schuin dak, enkel met slaapfuncties, zonder terrassen, lijkt wel mogelijk**. Dit alles in het licht van het niet evidente inbreidingsconcept.

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in Brugge, in de Sint-Baafsstraat 12, tussen Gistelse en Torhoutse steenweg. Links van de bouwplaats komt een vrijstaande notariswoning voor, met een grote tuin en veel groen, rechts staan er loodsen en garages.

Het **ontwerp** voorziet in het bouwen van een 12 appartementen, na afbraak van bestaande garages. Het betreft een inbreidingsproject, met een volledig verharde binnenplaats met 16 autoplaatsen. De toegangen naar de wooneenheden zijn alle gericht naar de binnenplaats, met passerellen voor de verdiepingen..

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening, met uitzondering van het ontbreken van 4 bomen, die ingeplant moeten worden bij de parkeerplaatsen.

Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag werden in het kader van een **informatieaanvraag** door de gemeentelijke diensten opmerkingen bezorgd aan de architect, o.a. betreffende het te zwaar programma, de inpassing in de omgeving, de terrassen.

Een **openbaar onderzoek** werd gehouden, waarbij 1 bezwaarschrift ingediend. De bezwaren betreffen op de eerste plaats de bedreiging van de privacy van de omwonenden, waarbij vooral de relatie met de vrijstaande woning links niet evident is.

De **beeldvorming naar de straat** is passend en knap, een boeiende gevel ontstaat, mede door de toegang naar de binnenplaats. Doordat de toegangen bereikt worden via deze binnenplaats, daar ook alle parkeren georganiseerd werd, kan gesproken worden van een inbreidingsproject.

Aan de linkerzijde worden tot op de derde bouwlaag volwaardige appartementen met buitenterrassen voorzien. Hierdoor ontstaan **storende zichten**, en in feite ook een **te hoge gevel**. Dit laatste aspect, de onaantvaardbaar hoge gevel aan de linkerzijde, werd in eerste aanleg niet als weigeringsargument door het schepencollege vermeld.

Het argument van aanvrager dat een **groene buffer** aanwezig is, verantwoordt dit concept niet. De bomen in de private tuinen zijn geen zekerheid, en ook los daarvan is het niet aangewezen te rekenen op het groen in de tuin van de burens, dat vermoedelijk niet groen is in de winter.

De binnenplaats is **volledig verhard**. Het voorzien van een aantal bomen is aangewezen, een vermindering van het programma kan ook een kleine groenzone met lagere aanplantingen mogelijk maken.

In eerste aanleg werd geredeneerd dat indien het perceel zou opgesplitst worden voor eengezinswoningen drie tot vier percelen mogelijk zouden zijn. Het is dan ook redelijk dat het bouwprogramma beperkt wordt tot een meergezinswoning met **maximaal acht woonegelegenheden**. Woonfuncties en terrassen op de tweede verdieping zijn niet passend in deze omgeving, zo stelt het schepencollege. In feite is deze bouwlaag ook ruimtelijk qua volume niet aanvaardbaar, een **derde bouwlaag onder schuin dak, enkel met slaapfuncties, zonder terrassen, lijkt wel mogelijk**.

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Een inbreidingsproject als dit is niet evident. Een nieuw ontwerp, in overleg met de gemeentelijke overheid, is aangewezen.

Er wordt dan ook voorgesteld om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

...

Na de hoorzitting van 21 mei 2013 beslist de verwerende partij op 13 juni 2013 om het beroep gedeeltelijk in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie kan zich niet vinden in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) en motiveert haar standpunt als volgt :

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Brugge, in de Sint-Baafsstraat 12, tussen Gistelse en Torhoutse steenweg. Het betreft een residentiële buurt in Brugge. Links van de bouwplaats komt een vrijstaande woning voor, met een grote tuin en veel groen, rechts staan er loodsen en garages. Aan de overzijde van de straat komen rijwoningen van 2 bouwlagen voor.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een 12 appartementen, na afbraak van bestaande garages. Een U-vormig gebouw werd ontworpen, bereikbaar via een private toegang, met een binnenplaats met 3 garageboxen, 6 overdekte parkeerplaatsen en 7 open staanplaatsen. De toegangen naar de woongelegenheden zijn alle gericht naar de binnenplaats, met passerellen voor de verdiepingen. De appartementen op het gelijkvloers hebben een eigen tuintje, op de verdiepingen worden terrassen voorzien.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.*

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project heeft immers een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

*Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten**, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.*

*De aanvraag moet voldoet aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid**, al dient opgemerkt dat enkel bij niet afgewerkte oppervlakken de voorgestelde 150cm ook de netto en nuttige breedte zal vormen (paserellen, ruimte voor de trap). Dit kan in deze wel verondersteld worden.*

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening, met uitzondering van het ontbreken van 4 bomen, die verplicht te planten zijn bij de parkeerplaatsen (1 boom vereist per 5 parkeerplaatsen, in deze dus 4 voor 16 plaatsen).

*Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een **woongebied**, **hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar**, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.*

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*Voorafgaand aan het indienen van de aanvraag werden in het kader van een **informatieaanvraag** door de gemeentelijke diensten opmerkingen bezorgd aan de architect, o.a. betreffende het te zwaar programma, de inpassing in de Omgeving, de terrassen. In plaats van het programma te verminderen werd vervolgens een aanvraag ingediend voor 12 appartementen, terwijl het oorspronkelijk ontwerp slechts 10 appartementen voorzag.*

Een **openbaar onderzoek** werd gehouden, waarbij 1 bezwaarschrift ingediend. De bezwaren betreffen op de eerste plaats de bedreiging van de privacy van de omwonenden, waarbij vooral de relatie met de vrijstaande woning links niet evident is.

In zijn ruimtelijke beoordeling stelde de PSA het volgende:

"De **beeldvorming naar de straat** is passend en knap, een boeiende gevel ontstaat, mede door de toegang naar de binnenplaats. Doordat de toegangen bereikt worden via deze binnenplaats, daar ook alle parkeren georganiseerd werd, kan gesproken worden van een inbreidingsproject.

Het is niet zo dat de woningen alle aan de straat voorzien worden. Hierdoor ontstaat een belangrijke, drie lagen hoge gevel, enerzijds naar de binnenplaats toe, anderzijds **naar de linkerbuur toe**. Aan de binnenzijde met passerellen en lift, aan de linkerzijde, naar de buur toe, aan de zuidelijke zijde met terrassen. Het is niet aanvaardbaar, op deze beperkte afstand van de linkse scheidingslijn, aan de straatzijde op 3m afstand, achteraan op 14m afstand, een **dergelijke hoge gevel met storende zichten** op te richten. Het gaat hier om drie bouwlagen, waarbij tot op deze derde bouwlaag volwaardige appartementen met buitenterassen voorzien worden. Hierdoor ontstaan storende zichten, en in feite ook een te hoge gevel. Dit laatste aspect, de onaanvaardbaar hoge gevel aan de linkerzijde, werd in eerste aanleg niet als weigeringsargument door het schepencollege vermeld.

Het argument van aanvrager dat een **groene buffer** aanwezig is, voornamelijk in de tuin van de linkerbuur (de aanvraag voorziet eveneens 4 hoogstammen op deze plaats, in de private tuinen) volstaat niet om dergelijke terrassen en een woonfunctie over drie bouwlagen te verantwoorden. De bomen in de private tuinen zijn geen zekerheid, en ook los daarvan is het niet aangewezen te rekenen op het groen in de tuin van de burens, dat vermoedelijk niet groen is in de winter."

Aanvrager merkte op de hoorzitting op dat er een afstand van 35m is tussen deze gevel en de woning van de linkerbuur, en stelt dat de afstand voldoende groot is om huidig voorstel mogelijk te maken in stedelijk gebied. Een **voorwaarde om de zichten vanop de 2e verdieping in te perken** is mogelijk.

Volgens art. 13 van de gemeentelijke bouwverordening dient 1 hoogstammige boom voorzien per 5 parkeerplaatsen. 1 boom is vereist per 5 parkeerplaatsen, in deze dus 4 voor 16 plaatsen.

Het ontwerp voorziet vier hoogstammen in de private tuinen, de aanvraag voldoet dus aan de verordening, en dat in tegenstelling tot wat gesteld werd in het verslag van de PSA. De verordening geeft geen plaats aan voor de verplichte bomen, en de door aanvrager voorziene bomen vormen op de nu voorgestelde wijze een visuele buffer tussen de aanvraag en de tuin van de beroeper. Vanuit ruimtelijk standpunt bekeken staan de bomen dus beter links, in de tuinen, dan op de binnenplaats. In eerste aanleg wordt door het schepencollege gesteld dat de bomen beter in de binnenplaats voorzien worden. Dit is niet het geval, op die manier verliezen ze hun bufferende functie. Besloten kan worden dat geen voorwaarde dient opgelegd te worden. De aanvraag voldoet aan de verordening.

De binnenplaats is **volledig verhard**, Het voorzien van een aantal bomen was volgens de PSA aangewezen, een vermindering van het programma kan ook een kleine groenzone met lagere aanplantingen mogelijk maken. Nu een vermindering van het programma niet

aan de orde is, en het aantal parkeerplaatsen niet verminderd kan worden, is een verharding mogelijk. Het betreft een semi-private en omsloten binnenplaats in stedelijk gebied. Aangenomen kan worden dat aanvrager hier en daar wel een haag, klimplanten of een plant zal voorzien. Zonder het verminderen van het aantal parkeerplaatsen is een groenzone evenwel niet mogelijk, en dient in dat geval ook niet opgelegd te worden.

Door een vergunning te verlenen wordt ook de tweede verdieping (zie plan 4/5-dakverdieping) inclusief de zichten naar de linkerbuur op deze verdieping toe vergund. Volgende aanvullende beperkende voorwaarden zijn dan ook aangewezen:

1-op de tweede verdieping worden de ramen van beide leefruimtes in de tuingevel (zuid) uitgesloten

2-de terrassen op de tweede verdieping worden voorzien van een zuidelijk zichtscherp dat 180cm hoog is en 3m lang

De vergunning kan dan ook verleend worden onder deze aanvullende voorwaarden en de voorwaarden opgelegd door de stedelijke diensten leefmilieu en mobiliteit, politie en brandweer.

4D CONCLUSIE

*De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in Brugge, in de Sint-Baafsstraat 12, tussen Gistelse en Torhoutse steenweg. Links van de bouwplaats komt een vrijstaande notariswoning voor, met een grote tuin en veel groen, rechts staan er loodsen en garages.*

*Het **ontwerp** voorziet in het bouwen van een 12 appartementen, na afbraak van bestaande garages. Het betreft een inbreidingsproject, met een volledig verharde binnenplaats met 16 autoplaatsen. De toegangen naar de woongelegenheden zijn alle gericht naar de binnenplaats, met passerellen voor de verdiepingen.*

*De **beeldvorming naar de straat** is passend en knap, een boeiende gevel ontstaat, mede door de toegang naar de binnenplaats. Doordat de toegangen bereikt worden via deze binnenplaats, daar ook alle parkeren georganiseerd werd, kan gesproken worden van een inbreidingsproject.*

*Aanvrager merkte op de hoorzitting op dat er een afstand van 35m is tussen deze gevel en de woning van de linkerbuur, en stelt dat de afstand voldoende groot is om huidig voorstel mogelijk te maken in stedelijk gebied. Een **voorwaarde om de zichten vanop de 2e verdieping in te perken** is mogelijk.*

Volgens art. 13 van de gemeentelijke bouwverordening dient 1 hoogstammige boom voorzien per 5 parkeerplaatsen. 1 boom is vereist per 5 parkeerplaatsen, in deze dus 4 voor 16 plaatsen.

Het ontwerp voorziet vier hoogstammen in de private tuinen, de aanvraag voldoet dus aan de verordening, en dat in tegenstelling tot wat gesteld werd in het verslag van de PSA. De verordening geeft geen plaats aan voor de verplichte bomen, en de door aanvrager voorziene bomen vormen op de nu voorgestelde wijze een visuele buffer tussen de aanvraag en de tuin van de beroeper. Vanuit ruimtelijk standpunt bekeken staan de bomen dus beter links, in de tuinen, dan op de binnenplaats. In eerste aanleg wordt door het schepencollege gesteld dat de bomen beter in de binnenplaats voorzien worden. Dit is niet het geval, op die manier verliezen ze hun bufferende functie. Besloten

kan worden dat geen voorwaarde dient opgelegd te worden. De aanvraag voldoet aan de verordening.

*De binnenplaats is **volledig verhard**. Het voorzien van een aantal bomen was volgens de PSA aangewezen, een vermindering van het programma kan ook een kleine groenzone met lagere aanplantingen mogelijk maken. Nu een vermindering van het programma niet aan de orde is, en het aantal parkeerplaatsen niet verminderd kan worden, is een verharding mogelijk. Het betreft een semi-private en omsloten binnenplaats in stedelijk gebied. Aangenomen kan worden dat aanvrager hier en daar wel een haag, klimplanten of een plant zal voorzien. Zonder het verminderen van het aantal parkeerplaatsen is een groenzone evenwel niet mogelijk, en dient in dat geval ook niet opgelegd te worden.*

Door een vergunning te verlenen wordt ook de tweede verdieping (zie plan 4/5-dakverdieping) inclusief de zichten naar de linkerbuur op deze verdieping toe vergund. Volgende aanvullende voorwaarden worden dan ook opgelegd:

1-op de tweede verdieping worden de ramen van beide leefruimtes in de tuingevel (zuid) uitgesloten

2-de terrassen op de tweede verdieping worden voorzien van een zuidelijk zichtscherp dat 180cm hoog is en 3m lang

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

In dit middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1.1.4 VCRO, van artikel 4.3.1 VCRO, van artikel 4.7.21 §1 VCRO, van artikel 4.7.23, §1 VCRO, van artikel 19, lid 3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van artikel 13 van de stedenlijke bouwverordening van de stad Brugge, en van het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

28. In casu moet echter worden vastgesteld dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar de ongegrondheid van het door de N.V. POLDERWIND ingesteld beroep adviseerde in diens verslag en wel om verschillende redenen (die ook grotendeels reeds werden aangehaald in het collegebesluit van de verzoekende partij dd. 08.02.2013). Deze motieven werden echter niet op afdoende wijze en zorgvuldig onderzochte wijze weerlegd in de bestreden beslissing.

- Schending artikel 13 van de stedenlijke bouwverordening

29. Vooreerst overwoog de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar terecht dat de litigieuze aanvraag niet voldoet aan de stedelijke bouwverordening daar de aanvraag geen bomen voorziet bij de parkeerplaatsen.

30. Krachtens artikel 13 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen dient immers “bij het aanleggen of uitbreiden van gegroepeerde parkeerplaatsen met het groenaspect van het terrein rekening gehouden te worden. Daarom moet 1 hoogstammige boom aangeplant te worden per 5 parkeerplaatsen. De groenaanleg kan eventueel gegroepeerd worden in functie van de goede ruimtelijke ordening”. Op dit verordenend voorschrift kunnen geen afwijkingen worden toegestaan, minstens werd dit niet voorzien in de stedenlijke bouwverordening. Terecht oordeelde daarom de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar dat het ontwerp strijdig is met deze bepaling, vermits om te voldoen aan deze bepaling de bomen niet kunnen worden aangeplant in de private tuinen. Terecht oordeelde de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar aldus dat de aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening, met uitzondering van het ontbreken van 4 bomen die verplicht zijn bij de parkeerplaatsen (1 boom vereist per 5 parkeerplaatsen, in deze dus 4 voor 16 plaatsen). Terecht bevestigde de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dat er dus 4 bomen dienden voorzien te worden bij de parkeerplaatsen van de litigieuze aanvraag.

31. Ook de aanvrager had geen bezwaar tegen een dergelijke groenaanleg en stelde : “de nieuw aan te planten hoogstammen – **die verkeerdelijk in de privétuintjes werden gepositioneerd** – kunnen bovendien makkelijk geïntegreerd worden in de gemeenschappelijke parkeerzone’s. Hierdoor zal de beleving van deze buitenruimte nog meer geoptimaliseerd worden” (stuk 8).

32. Het is dan ook onbegrijpelijk dat de bestendige deputatie geen graten zag in het ontbreken van bomen bij de parkeerplaatsen, niettegenstaande dit een verordenend stedenbouwkundig voorschrift is waar niet van kan worden afgeweken, en zelfs het plaatsen van de vier bomen bij de parkeerplaatsen niet als stedenbouwkundige vergunningsvoorwaarde oplegde.

33. Ten onrechte overwoog de verwerende partij dat het litigieuze ontwerp in vier hoogstammige bomen voorziet in de private tuinen en dat de aanvraag hierdoor wel zou voldoen aan de stedelijke verordening omdat deze verordening de plaats niet zou aangeven voor de verplichte bomen en omdat de door de aanvrager (in de private tuinen) voorziene bomen een visuele buffer vormen tussen de aanvraag en de tuin van de bezwaarindiener.

34. Ten onrechte gaat de bestendige deputatie er immers van uit dat de bomen zullen worden aangeplant in de private tuinen. De aanvrager stelde immers zelf dat de bomen verkeerdelijk in de private tuinen werden gepositioneerd. De bestendige deputatie gaat dus uit van onjuiste feiten die de bestreden beslissing dus onmogelijk afdoende kunnen schragen. De aanvrager heeft immers duidelijk niet de intentie om de litigieuze bomen in de private tuinen in te planten.

35. Evenzeer ten onrechte oordeelde de bestendige deputatie dat de gemeentelijke bouwverordening niet zou voorzien dat de bomen bij de parkeerplaatsen moeten worden aangeplant en de plaats voor de bomen niet zou bepalen. Het is net de ratio legis van artikel 13 van de bouwverordening dat er groen/bomen bij parkeerplaatsen worden

aangeplant om het uitzicht en de verharding van gegroepeerde parkeerplaatsen te verlichten. Mocht de redenering van de bestendige deputatie kunnen worden gevolgd en de bomen om het even waar zouden kunnen worden aangeplant, dan zouden zij bijvoorbeeld ook op straat of in het Lappersfortbos kunnen worden bijgeplant om te voldoen aan artikel 13 van de bouwverordening? Dit kan uiteraard niet het geval zijn. De bomen moeten dus worden aangeplant bij de parkeerplaatsen en niet in de privatieve tuinen van de individuele appartementen. De bestreden beslissing schendt mitsdien artikel 13 van de gemeentelijke bouwverordening en aldus ook artikel 4.3.1 §1, 1° a) VCRO, is onzorgvuldig en onafdoende gemotiveerd. Een aanvraag die strijdig is met de geldende verordenende voorschriften moet immers worden geweigerd.

36. Ten overvloede wijst de verzoekende partij erop dat de bestendige deputatie in deze de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en het verordendend karakter van de bouwverordening niet onderscheidt. Het aanplanten van vier bomen op de parkeerplaats is verplicht om te beantwoorden aan de voorschriften van artikel 13 van de bouwverordening. Daarnaast is het inderdaad aangewezen dat in de private tuinen bomen worden aangeplant om de visuele hinder te verminderen. Beide aanplantingen zijn echter vereist. De ene sluiten de andere niet uit, maar dienen elk een onderscheiden doel. De bomen in de privatieve tuinen voor groenaanleg maar ook om het zicht op de aanpalende buur te verminderen (goede ruimtelijke ordening – hinderaspecten), de bomen bij de parkeerplaatsen om de totale verharding en het uitzicht ervan te breken.

- De te hoge gevel en storende zichten naar de linker buur (Sint-Baafstraat 14) – geen afdoende groene buffer

37. Ten tweede overwoog de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar terecht dat het litigieuze ontwerp door de hoge gevel (8.90 m), het aantal bouwlagen (drie) en de aan de zuidzijde voorziene terrassen op de eerste en tweede verdieping op 3 meter respectievelijk 14 meter afstand van de perceelsgrens met de linkerbuur (nr. 14) een storend/hinderend karakter heeft. De verzoekende partij had eerder het bezwaar van de linkerbuur (nr. 14), de heer notaris Jean-Pierre DEMEYER, gegrond verklaard omwille van de schending van de privacy door het aantal terrassen van de appartementen op de verdiepingen.

38. Terecht overwoog de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dat de thans voorziene groene buffer van 4 hoogstammige bomen (die de aanvrager kennelijk niet zinnens is om uit te voeren) niet volstond om terrassen op de verdiepingen en een woonfunctie over drie bouwlagen te verantwoorden, nu de aanleg in de private tuinen geen zekerheid is en het groen bij de burens niet wintergroen zal zijn.

39. Ten onrechte ging de bestendige deputatie in de bestreden beslissing louter af op de verklaring van de N.V POLDERWIND dat de afstand met de linker buur van gevel tot gevel meer dan 35 meter zou zijn om aldus een zogenaamd gebrek aan hinder door inkijk en schending van de privacy te verantwoorden.

40. Het is immers niet de gevelafstand die determinerend is, wel de afstand tot de perceelsgrens vermits van op de terrassen van het litigieuze ontwerp ook rechtstreeks een zicht kan worden genomen in de tuin van de linkerbuur en de buur ook in diens tuin van diens privacy moet kunnen genieten. Bovendien blijft een inkijk in de woning nog steeds mogelijk (cfr. foto hierboven). Daarenboven sloeg de bestendige deputatie ten onrechte geen acht op het feit dat de vergunningsaanvrager kennelijk niet zinnens is om de bomen in de private tuinen aan te planten, noch op de opmerking van de provinciaal

stedenbouwkundige ambtenaar dat er sowieso geen zekerheid bestaat dat de bomen in de private tuinen zullen worden aangeplant, noch op de opmerking dat de bomen van de linkerbuur niet wintergroen zijn, waardoor er dus geen bufferende werking zal zijn. De bestendige deputatie wijkt aldus af van het verslag van de PSA op grond van feitelijke onjuist impertinente of minstens onafdoende motieven.

41. De stedenbouwkundige voorwaarden die de bestendige deputatie verbond aan de litigieuze vergunningsaanvraag geven overigens aan dat de aanvraag ook voor de bestendige deputatie in se hinderlijk is of een storend karkater heeft, anders zouden er geen voorwaarden worden opgelegd.

42. Niettemin zijn deze voorwaarden kennelijk onvoldoende om de impact van het imposante en hoge gebouw op de onmiddellijke omgeving en de stoornis door de inkijk in de tuin van de burens te remediëren. De voorwaarden worden immers enkel verbonden aan de ramen en terrassen op de tweede verdieping, niet op de eerste verdieping terwijl aldaar (van op een hoogte van 3 m) evenzeer een inkijk kan genomen worden in de tuin van de burens en de hinder aldus geenszins wordt geremedieerd.

- Te grote bezetting en verharding van het terrein – te groot bouwprogramma: overschrijding van de draagkracht en nefaste impact van de onmiddellijke omgeving – onvoldoende ruimtelijke kwaliteit

43. Terecht overwoog de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dat de binnenplaats van het litigieuze project al te zeer verhard is (78% van de 1.410m² - cfr. stukken 2 en 4) en in se onvoldoende ruimtelijke kwaliteit biedt. Deze ruimtelijke kwaliteit diende voor hem geboden te worden door de aanplanting van de bomen op de pakeerplaats (cfr. supra) en door een vermindering van het bouwprogramma, waardoor er minder parkeerplaatsen vereist zijn en méér plaats voor groen. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar trad de verzoekende partij ook bij in zijn stelling dat een redelijk bouwprogramma zou moeten beperkt worden tot maximaal acht woongelegenheden en dat woonfuncties en terrassen op de tweede verdieping niet passen in de omgeving (gekenmerkt door rijwoningen met twee en dus geen drie bouwlagen). Ook voor de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is het bouwprogramma aldus te zwaar voor het perceel, overschrijdt het de draagkracht van de omgeving en veroorzaakt het een onevenredige impact op de buurt.

44. In de bestreden beslissing worden de weigeringsmotieven van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (en de verzoekende partij) niet ontmoet, laat staan weerlegd. De bestendige deputatie trekt in de bestreden beslissing zonder enige motivering kennelijk de economische kaart van de vergunningsaanvrager, zonder daarbij redenen aangaande de goede ruimtelijke ordening te hanteren en stelt bij wijze van oekaze dat een vermindering van het programma “niet aan de orde is” en “het aantal parkeerplaatsen niet zou verminderd kunnen worden”, waardoor de volledige verharding mogelijk zou zijn.

45. Aldus onderzoekt noch motiveert de bestendige deputatie of de litigieuze bouwaanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening of met de draagkracht van de onmiddellijke omgeving. Nochtans hebben zowel de gemeentelijke als provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, alsook de verzoekende partij duidelijk aangegeven aan de hand van een pertinente vergelijking met eengezinswoningen (die de onmiddellijke buurt kenmerken) dat het litigieuze terrein maximaal 8 appartementen zou kunnen dragen. Ook de impact van de litigieuze meergezinswoning op de buurt is veel zwaarder

dan de verschillende eengezinswoningen die het terrein zou kunnen dragen. De functieverdeling in een meergezinswoning is volledig anders (ook woongedeelten op de verdiepingen met terrassen terwijl in een eengezinswoning doorgaans niet); de buitenruimtes op de verdiepingen zijn veel groter en hebben een grotere impact op de buurt en de bevolkingsgraad is veel groter waardoor de druk op de buurt veel zwaarder wordt (cfr. stukken 2 en 4). Door in casu nog een derde bouwlaag te voorzien met woonfunctie en terrassen wordt de ruime omgeving al te zeer belast. Terecht oordeelde de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dat de derde bouwlaag qua volume ook niet ruimtelijk aanvaardbaar is.

46. De bestendige deputatie weerlegde deze weigeringsmotieven niet en motiveerde niet waarom een vermindering van het bouwprogramma en de parkeerplaatsen niet aangewezen zou zijn, gelet op de plaatselijke aanleg, de kenmerken van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving (eengezinswoningen met lagere bouwhoogte), de hinderlijke impact op de omgeving, de hogere bevolkingsgraad e.d.m. De verwerende partij verantwoordt aldus geenszins dat de litigieuze meergezinswoning verenigbaar zou met de plaatselijke aanleg of de goede ruimtelijke ordening en toont mitsdien niet aan dat de draagkracht van de buurt niet overschreden zou worden. Of zou een dergelijke beoordeling ook “niet aan de orde” moeten zijn??

47. De bestreden beslissing is in dit opzicht bijzonder bevreemdend zeker nu diezelfde verwerende partij precies omwille van de overschrijding van de draagkracht, de schaal, en de hinder naar de onmiddellijke omgeving (aanpalende percelen) eerder, bij beslissing dd. 02.05.2013 een bouwproject voor de bouw van 14 studentenkamers weigerde (stuk 10). In deze beslissing hield de bestendige deputatie wel rekening met de bestaande toestand en de onmiddellijke omgeving en het advies van de stad om een minder zwaar bouwprogramma te voorzien. De verwerende partij stelde zelf dat het aantal kamers in eerste aanleg moest onderhandeld worden. Dit zou dan niet gelden voor de litigieuze aanvraag, ook niet wanneer in eerste aanleg al op voorhand werd meegedeeld dat ook 10 appartementen een te grote belasting voor het terrein en de onmiddellijke omgeving zouden betekenen? De bestreden beslissing is in dat opzicht dan ook kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

48. Op grond van het voorgaande dient besloten te worden dat de bestendige deputatie de litigieuze aanvraag, de weigeringsmotieven van de verzoekende partij, alsook het verslag van de PSA onvoldoende heeft onderzocht, minstens niet op afdoende gemotiveerde wijze heeft weerlegd in de bestreden beslissing.

49. Door in de bestreden beslissing aldus onafdoende rekening te houden met de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving, de schaal van het litigieuze project t.o.v. van de bestaande woningen, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, de hinderaspecten en de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving is de bestreden beslissing niet alleen onzorgvuldig en onafdoende gemotiveerd, doch schendt deze beslissing eveneens artike 4.3.1 VCRO, artikel 19, derde lid van het KB dd. 28.12.1972, alsook artikel 4.7.21 VCRO.

...

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

Volgens de verzoekende partij zou uit de bestreden beslissing niet blijken dat door de verwerende partij rekening werd gehouden met de overwegingen van de PSA. Meer

concreet stelt de verzoekende partij dat de bezwaren van de PSA niet op een afdoende wijze of zorgvuldig onderzochte wijze door de verwerende partij worden weerlegd. De verzoekende partij herleidt het verslag van de PSA tot drie punten die door de verwerende partij niet afdoende werden weerlegd, m.n.:

- de schending van artikel 13 van de stedelijke bouwverordening
- de te hoge gevel en storende zichten naar de linker buur – geen afdoende buffer
- te grote bezetting en verharding van het terrein

Welnu, uw Raad zal dienen vast te stellen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de determinerende elementen van de PSA om het aangevraagde ongunstig te adviseren, op gemotiveerde wijze heeft weerlegd.

Door de PSA werd het aangevraagde negatief geadviseerd op basis van navolgende overwegingen: (...)

Aan de hand van de gegevens van het administratief dossier en **de nadere toelichting van de tussenkommende partij tijdens de hoorzitting (zie feitenrelaas)** werd door de verwerende partij geconcludeerd dat de overwegingen van de PSA niet kunnen overtuigen.

Vastgesteld dient te worden dat de verwerende partij in haar beslissing **alle bezwaren** van de PSA bijna **puntsgewijs** weerlegd.

Het bezwaar betreffende de schending van de gemeentelijke verordening betreffende het voorzien van de bomen in de private tuinen in plaats van bij de parkeerplaatsen weerlegt de verwerende partij als volgt: (...)

Een dergelijke interpretatie is volledig conform artikel 13 van de gemeentelijk stedenbouwkundige verordening. Deze bepaling luidt immers als volgt: (...)

Verder zijn zowel de PSA als de verwerende partij het eens omtrent de beeldvorming van het project. De verwerende partij stelt in haar beslissing eveneens het volgende: (...)

Het bezwaar betreffende de hoge linker zijgevel en de storende zichten aan deze kant wordt door de verwerende partij als volgt weerlegd:

“Aanvrager merkte op de hoorzitting op dat er een afstand van 35m is tussen deze gevel en de woning van de linkerbuur, en stelt dat de afstand voldoende groot is om huidig voorstel mogelijk te maken in stedelijk gebied. Een voorwaarde om de zichten vanop de 2^{de} verdieping in te perken is mogelijk.
(...) ”

Door een vergunning te verlenen wordt ook **de tweede verdieping** (zie plan 4/5-dakverdieping) inclusief de **zichten naar de linkerbuur op deze verdieping toe vergund**. Volgende aanvullende beperkende voorwaarden zijn ook aangewezen:

1. Op de tweede verdieping worden **de ramen van beide leefruimtes in de tuingevel (zuid) uitgesloten**
2. De terrassen op de tweede verdieping worden voorzien van **een zuidelijk zichtscherp dat 180 cm hoog is en 3m lang**”

Met betrekking tot de groene buffer en het wintergroenscherm in de tuin van de linkerbuur kan ook hier verwezen worden naar het voorzien van de bomen in de private tuinen en de afstand tot de woning, m.n. 35 m.

Met betrekking het volledig verhard binnenplein weerlegt de verwerende partij het bezwaar van de PSA als volgt:

*“De binnenplaats is volledig verhard. Het voorzien van een aantal bomen was volgens de PSA aangewezen, een vermindering van het programma kan ook een kleine groenzone met lagere aanplantingen mogelijk maken. **Nu een vermindering van het programma niet aan de orde is, en het aantal parkeerplaatsen niet verminderd kan worden, is een verharding mogelijk. Het betreft een semi-private en omsloten binnenplaats in stedelijk gebied.** Aangenomen kan worden dat aanvrager hier en daar wel een haag, klimplanten of een plant zal voorzien. Zonder het verminderen van het aantal parkeerplaatsen **is een groenzone evenwel niet mogelijk en dient in dat geval ook niet opgelegd te worden**”*

Met betrekking tot het bezwaar dat het bouwprogramma te zwaar is, stelt de verwerende partij dat een vermindering van het programma niet aan de orde is:

*“(…)**Nu een vermindering van het programma niet aan de orde is**(…)*

De verwerende partij besluit hiertoe basis van objectieve elementen. Samen met de PSA oordeelt de verwerende partij dat een wooninbreidingsproject in dit concrete geval aanvaardbaar is gelet op de hoogstedelijke situatie en beschikbare ruimte. Op de hoorzitting werd door de aanvrager aangetoond dat op het betreffende perceel met gemak 6 eengezinswoningen kunnen worden voorzien. Bovendien blijkt dat in de onmiddellijk omgeving op eenzelfde oppervlakte dikwijls 7 tot 9 eengezinswoningen worden ingericht, wat neerkomt op 14 tot 18 appartementen op eenzelfde perceelsoppervlakte. Terecht heeft de verwerende partij dan ook besloten dat een vermindering van het bouwprogramma niet aan de orde is.

Rekening houdend met het voorgaande kan dan ook gemakkelijk worden nagegaan op welke punten en om welke redenen de deputatie deze andersluidende beslissing heeft genomen. Hiermee is het opzet van artikel 4.7.23, §1 VCRO bereikt.

Gelet op het voorgaande kan niet ernstig beweerd worden dat niet aan de materiële motiveringsplicht is voldaan.

Ten onrechte laat de verzoekende partij dan ook uitschijnen dat onvoldoende rekening is gehouden met het verslag van de PSA en/of dat de bezwaren van de PSA niet afdoende werden weerlegd. Het standpunt van de PSA wordt wel degelijk weerlegd. **Het feit dat de verzoekende partij het niet eens is met deze weerlegging, impliceert nog niet dat deze argumentatie niet afdoende zou zijn.**

Overigens blijkt uit recente rechtspraak van uw Raad dat in geval van een andersluidend verslag van de PSA op de verwerende partij een verscherpte motiveringsplicht rust. Een algemene redelijke en dus afdoende draagkrachtige motivering door de verwerende partij, zonder elk punt van beoordeling van de PSA daarom individueel te weerleggen, moet hierbij in alle redelijkheid volstaan.

In het voorliggende geval worden de standpunten van de PSA quasi puntsgewijs weerlegd, zodat wel zeker een afdoende weerlegging voorligt.

Uit de bestreden beslissing blijkt afdoende om welke redenen de deputatie de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend, dat het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betrokken werd bij de eindbeoordeling en waarom van het standpunt werd afgeweken. De bestreden beslissing schendt bijgevolg ook de formele motiveringsplicht niet.

Het middel is ongegrond.

Uiterst ondergeschikt kan overigens gewezen worden op de mogelijkheid tot toepassing van artikel 4.8.4 VCRO (bestuurlijke lus). In de mate dat Uw Raad toch zou oordelen dat een motiveringsgebrek voorligt, kan dit gebrek via de bestuurlijke lus worden rechtgezet.

...

De verzoekende partij dupliceert:

“ ...

6. In se verwijst de tussenkomende partij enkel naar de overwegingen van de bestreden beslissing om het zogenaamde afdoende/pertinent karakter van de motieven van de bestreden beslissing aan te tonen. De tussenkomende partij poogt nog een eigen motivering te geven voor de overweging van de bestendige deputatie aangaande het te groot bouwprogramma, doch deze motivering ligt niet in de bestreden beslissing vervat.

7. Een dergelijke a posteriori motivering is ontoelaatbaar, vermits de motieven in de bestreden beslissing zelf vervat moeten liggen ex artikel 1 van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

8. Bovendien blijkt niet uit de overwegingen van de bestreden beslissing dat de bestendige deputatie zich de motivering van de tussenkomende partij heeft eigen gemaakt. In de bestreden beslissing wordt enkel vermeld dat de tussenkomende partij werd gehoord in hun middelen (p. 5 van de bestreden beslissing), niet dat hun middelen/motieven werden bijgetreden, noch dat dit gebeurde op grond van enige nota die door de tussenkomende partij zou zijn neergelegd.

9. De verwerende partij heeft de bestreden beslissing overigens zelf niet eens verdedigd/verantwoord voor uw Raad zodat de werkelijke (a posterio) motieven geenszins gekend kunnen zijn.

10. De bestreden beslissing kan mitsdien enkel op grond van de motieven, zoals vervat in de bestreden beslissing op de wettigheid worden getoetst.

11. Welnu, de verzoekende partij blijft erbij dat de motivering van de bestreden beslissing onafdoende is en de vergunningsaanvraag op onzorgvuldige wijze werd onderzocht en mede hierdoor de artikelen 1.1.4, 4.3.1, 4.7.21 §1, 4.7.23 §1 VCRO, artikel 19 derde lid van het KB dd. 28.12.1972, de artikelen 2 en 3 van de wet dd. 29.07.1991, artikel 13 van de stedelijke bouwverordening, het motiverings-, zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel worden geschonden.

12. De verzoekende partij herhaalt dat om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht, vervat in artikel 4.7.23 §1 VCRO, samengelezen met de artikelen 2 en 3 van de wet dd. 29.07.1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het motiverings- en zorgvuldigheidsbeginsel de bestendige deputatie, wanneer zij afwijkt van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige

ambtenaar, diens determinerende motieven op afdoende wijze moet kunnen weerleggen. Artikel 4.7.23 §1 VCRO verplicht de deputatie aldus tot een eigen afdoende gemotiveerde beoordeling van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en van het ganse vergunningsdossier op grond van de devolutieve werking van het administratief hoger beroep (artikel 4.7.21 §1 VCRO).

13. In casu moet, in weerwil van wat de tussenkomende partij beweert, worden vastgesteld dat de bestedige deputatie op drie verschillende punten, niet of onafdoende motiveert waarom er toch kan worden afgeweken van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

- schending van artikel 13 van de stedelijke bouwverordening

...

- De te hoge gevel en storende zichten naar de linker buur – geen afdoende groenbuffer

14. Ter weerlegging van dit bezwaar (aangehaald door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar) verwijst de tussenkomende partij enkel naar de motivering van de bestreden beslissing waarin wordt overwogen dat de afstand van 35 meter ten opzichte van de gevel van linkerbuur voldoende groot is om stoornis door inkijk te verhelpen en het litigieuze voorstel inpasbaar te maken met het gebied, samen met twee stedenbouwkundige vergunningsvoorwaarden (uitsluiting van de ramen op de tweede verdieping in de leefruimtes en zichtscherms op de terrassen van de tweede verdieping).

15. De verzoekende partij toonde reeds aan in het verzoekschrift tot nietigverklaring dat deze motivering geenszins afdoende is.

16. Het is immers niet de gevelafstand die determinerend is, wel de afstand tot de perceelgrens vermits van op de terrassen van het litigieuze ontwerp ook rechtstreeks een zicht kan worden genomen in de tuin van de linkerbuur en de buur ook in diens tuin van diens privacy moet kunnen genieten. Bovendien blijft een inkijk in de woning nog steeds mogelijk, nu het zichtscherms enkel aan de zuidelijke kant moet worden opgericht.

17. Daarenboven sloeg de bestedige deputatie ten onrechte geen acht op het feit dat de vergunningsaanvrager kennelijk niet zinnens is om de bomen in de private tuinen aan te planten, noch op de opmerking van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dat er sowieso geen zekerheid bestaat dat de bomen in de private tuinen zullen worden aangeplant, noch op de opmerking dat de bomen van de linkerbuur niet wintergroen zijn, waardoor er dus geen bufferende werking zal zijn. De bestedige deputatie wijkt aldus af van het verslag van de PSA op grond van feitelijke onjuist impertinente of minstens onafdoende motieven.

18. De stedenbouwkundige voorwaarden die de bestedige deputatie verbond aan de litigieuze vergunningsaanvraag geven overigens aan dat de aanvraag ook voor de bestedige deputatie in se hinderlijk is of een storend karakter heeft, anders zouden er geen voorwaarden worden opgelegd.

19. Verder herhaalt de verzoekende partij dat de in de bestreden beslissing opgelegde stedenbouwkundige voorwaarden kennelijk onvoldoende zijn om de impact van het imposante en hoge gebouw op de onmiddellijke omgeving en de stoornis door de inkijk in de tuin van de burens te remediëren. De voorwaarden worden immers enkel

verbonden aan de ramen en terrassen op de tweede verdieping, niet op de eerste verdieping terwijl aldaar (van op een hoogte van 3 m) evenzeer een inkijk kan genomen worden in de tuin van de burens en de hinder aldus geenszins wordt geredigeerd.

20. Geen van deze argumenten werden ontmoet door de tussenkomende partij, noch weerlegd (en al evenmin door de verwerende partij).

- Te grote bezetting en verharding van het terrein – te groot bouwprogramma: overschrijding van de draagkracht en nefaste impact van de onmiddellijke omgeving – onvoldoende ruimtelijke kwaliteit

21. Ten onrechte laat de tussenkomende partij uitschijnen dat de bestedige deputatie zou besloten hebben dat “een vermindering van het programma niet aan de orde is” omdat op het litigieuze terrein “met gemak 6 eengezinswoningen kunnen worden voorzien (gelijk te stellen aan 12 appartementen)” en omdat “in de onmiddellijke omgeving op eenzelfde oppervlakte dikwijls 7 tot 9 eengezinswoningen worden ingericht”. De tussenkomende partij voegt haar eigen motivering/motieven toe aan de bestreden beslissing die hierin echter niet besloten ligt.

22. Ten onrechte laat de tussenkomende partij uitschijnen dat het litigieuze terrein sowieso draagkrachtig zou zijn voor 6 eengezinswoningen en dat dit steeds te verdisconteren valt met 12 appartementen. Een dergelijke louter mathematische berekening kan geenszins als algemene regel worden gehanteerd. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft in diens verslag weliswaar deze prima facie benadering gehanteerd (en dan nog als maximum-berekening), doch dit betekent niet dat er hierdoor steeds het dubbel aantal appartementen kan worden vergund of de helft aan eengezinswoningen. Dit moet immers steeds het voorwerp uitmaken van een in concreto beoordeling met een grondige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

23. Bovendien moet worden opgemerkt dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, in tegenstelling tot het uitgangspunt van de tussenkomende partij, van oordeel was dat in het kader van deze goede ruimtelijke ordening er hoogstens 4 eengezinswoningen konden worden gebouwd op het litigieuze perceel. De tussenkomende partij kan het oneens zijn met deze beoordeling, doch toont geenszins aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is. De stedenbouwkundige overheid oordeelt immers discretionair over de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg.

24. De schets van de tussenkomende partij (stuk 2, p. 6) kan bezwaarlijk als een deugdelijk onderzochte en passende invulling van de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg worden beschouwd. Geheel ten onrechte gaat de tussenkomende partij er mitsdien van uit dat het litigieuze terrein zich zou lenigen voor de bouw van 6 (tot 9) eengezinswoningen. Overigens maakt de tussenkomende partij niet duidelijk op welke gelijkaardige inbreidingsprojecten 7 tot 9 eengezinswoningen zouden zijn vergund. Men spreekt over voorbeelden maar deze worden niet gegeven.

25. De verzoekende partij herhaalt dat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar terecht overwoog dat de binnenplaats van het litigieuze project al te zeer verhard is (78% van de 1.410m² - cfr. stukken 2 en 4) en in se onvoldoende ruimtelijke kwaliteit biedt. Deze ruimtelijke kwaliteit diende voor hem geboden te worden door de aanplanting van de bomen op de pakeerplaats (cfr. supra) en door een vermindering van het bouwprogramma, waardoor er minder parkeerplaatsen vereist zijn en méér plaats

voor groen. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar trad de verzoekende partij ook bij in zijn stelling dat een redelijk bouwprogramma zou moeten beperkt worden tot maximaal acht woongelegenheden en dat woonfuncties en terrassen op de tweede verdieping niet passen in de omgeving (gekenmerkt door rijwoningen met twee en dus geen drie bouwlagen). Ook voor de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar was het bouwprogramma aldus te zwaar voor het perceel, overschrijdt het de draagkracht van de omgeving en veroorzaakt het een onevenredige impact op de buurt.

26. De verzoekende partij blijft erbij dat in de bestreden beslissing de weigeringsmotieven van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (en de verzoekende partij) gewoonweg niet worden ontmoet, laat staan weerlegd. De bestendige deputatie trekt in de bestreden beslissing zonder enige motivering kennelijk de economische kaart van de vergunningsaanvrager, zonder daarbij redenen aangaande de goede ruimtelijke ordening te hanteren en stelt bij wijze van oekaze dat een vermindering van het programma "niet aan de orde is" en "het aantal parkeerplaatsen niet zou verminderd kunnen worden", waardoor de volledige verharding mogelijk zou zijn. Nogmaals, de (inpertinente) motivering, zoals thans aangehaald door de tussenkomende partij, werd niet opgenomen in de bestreden beslissing.

27. Aldus onderzocht noch motiveerde de bestendige deputatie of de litigieuze bouwaanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening of met de draagkracht van de onmiddellijke omgeving, noch werd het bezwaar van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar op dit punt op afdoende wijze weerlegd. Nochtans hebben zowel de gemeentelijke als provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, alsook de verzoekende partij duidelijk aangegeven aan de hand van een pertinente vergelijking met eengezinswoningen (die de onmiddellijke buurt kenmerken) dat het litigieuze terrein maximaal 8 appartementen zou kunnen dragen. Ook de impact van de litigieuze meergezinswoning op de buurt is veel zwaarder dan de verschillende eengezinswoningen die het terrein zou kunnen dragen. De functieverdeling in een meergezinswoning is volledig anders (ook woongedeelten op de verdiepingen met terrassen terwijl in een eengezinswoning doorgaans niet); de buitenruimtes op de verdiepingen zijn veel groter en hebben een grotere impact op de buurt en de bevolkingsgraad is veel groter waardoor de druk op de buurt veel zwaarder wordt (cfr. stukken 2 en 4). Door in casu nog een derde bouwlaag te voorzien met woonfunctie en terrassen wordt de ruime omgeving al te zeer belast. Terecht oordeelde de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dat de derde bouwlaag qua volume ruimtelijk onaanvaardbaar is.

28. De bestendige deputatie weerlegt deze weigeringsmotieven niet en motiveerde niet waarom een vermindering van het bouwprogramma en de parkeerplaatsen niet aangewezen zou zijn, gelet op de plaatselijke aanleg, de kenmerken van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving (eengezinswoningen met lagere bouwhoogte), de hinderlijke impact op de omgeving, de hogere bevolkingsgraad e.d.m. De verwerende partij verantwoordde aldus geenszins dat de litigieuze meergezinswoning verenigbaar zou met de plaatselijke aanleg of de goede ruimtelijke ordening en toont mitsdien niet aan dat de draagkracht van de buurt niet overschreden zou worden.

29. Tenslotte herhaalt de verzoekende partij nogmaals dat bestreden beslissing kennelijk ingaat tegen een eerdere beslissing van de bestendige deputatie waarin precies omwille van de overschrijding van de draagkracht, de schaal, en de hinder naar de onmiddellijke omgeving (aanpalende percelen) een bouwproject voor de bouw van 14 studentenkamers werd geweigerd (stuk 10). In deze beslissing hield de bestendige deputatie wel rekening met de bestaande toestand en de onmiddellijke omgeving en het

advies van de stad om een minder zwaar bouwprogramma te voorzien. De verwerende partij stelde zelf dat het aantal kamers in eerste aanleg moest onderhandeld worden. Dit zou dan niet gelden voor de litigieuze aanvraag, ook niet wanneer in eerste aanleg al op voorhand werd meegedeeld dat ook 10 appartementen een te grote belasting voor het terrein en de onmiddellijke omgeving zouden betekenen? De bestreden beslissing is in dat opzicht dan ook kennelijk onredelijk en onzorgvuldig.

30. *De verzoekende partij stelt vast dat de tussenkomen de partij al deze argumenten niet ontmoet, noch weerlegt in haar schriftelijke uiteenzetting dd. 28.11.2013. De verwerende partij deed dit al evenmin.*

*

31. *Op grond van het voorgaande dient besloten te worden dat de bestedende deputatie de litigieuze aanvraag, de weigeringsmotieven van de verzoekende partij, alsook het verslag van de PSA onzorgvuldig heeft onderzocht, minstens niet op afdoende gemotiveerde wijze heeft weerlegd in de bestreden beslissing.*

32. *Door in de bestreden beslissing aldus onafdoende rekening te houden met de bestaande toestand in de onmiddellijke omgeving, de schaal van het litigieuze project t.o.v. van de bestaande woningen, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, de hinderaspecten en de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving is de bestreden beslissing niet alleen onzorgvuldig en onafdoende gemotiveerd, doch schendt deze beslissing eveneens artikel 4.3.1 VCRO, artikel 19, derde lid van het KB dd. 28.12.1972, alsook artikel 4.7.21 VCRO.*

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in essentie dat indien de deputatie, bij de beoordeling van de aanvraag, afwijkt van het verslag van provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, zij dit enkel kan doen op grond van een afdoende motivering en dat de bestreden beslissing op dat punt niet voldoet omdat de beoordeling van het vermeld verslag niet op afdoende en zorgvuldig onderzochte wijze werd weerlegd in de bestreden beslissing. Dat zou volgens de verzoekende partij in het bijzonder het geval zijn voor de beoordeling van (1) een schending van artikel 13 van de stedelijke bouwverordening (2) de te hoge gevel en storende zichten naar de linker buur – geen afdoende groenbuffer (3) te grote bezetting en verharding van het terrein – te groot bouwprogramma: overschrijding van de draagkracht en nefaste impact van de onmiddellijke omgeving – onvoldoende ruimtelijke kwaliteit.

2.

Artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, a), VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 13, opgenomen in Hoofdstuk 4 ‘Aanleggen van parkeerruimtes en fietsenstallingen bij bouwwerken’ van de gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen, bepaalt:

“Bij het aanleggen of uitbreiden van gegroepeerde parkeerplaatsen dient met het groenaspect van het terrein rekening gehouden te worden. Daarom moet 1

hoogstammige boom aangeplant worden per 5 parkeerplaatsen. De groenaanleg kan eventueel gegroepeerd worden in functie van de goede ruimtelijke ordening.”

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat zowel de gemeentelijke als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aanvraag strijdig achten met deze bepaling.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde project betrekking heeft op het bouwen van een meergezinswoning met 12 appartementen, na afbraak van bestaande garages. De meergezinswoning wordt voorzien met een binnenplaats die 3 garageboxen, 6 overdekte parkeerplaatsen en 7 open staanplaatsen bevat.

Het aangevraagd project voorziet derhalve in de aanleg van parkeerruimten op een binnenplaats. De vereiste van groenaanleg, zoals bepaald in artikel 13 van de vermelde verordening, heeft specifiek betrekking op het “aanleggen van parkeerruimtes en fietsenstallingen bij bouwwerken”. De verwerende partij kon derhalve niet op goede gronden stellen dat de verordening “geen plaats aan(geeft) voor de verplichte bomen” en dat het ontwerp voorziet in vier bomen in de private tuinen en dus voldoet aan de verordening.

3.

3.1

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

“ ...

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

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

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

... ”

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

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

3.2

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

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

3.3

In het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zoals aangehaald in de feiten uiteenzetting, wordt met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onder meer overwogen (1) dat aan de linkerzijde tot op de derde bouwlaag volwaardige appartementen met buitenterrassen worden voorzien, waardoor storende zichten ontstaan en in feite ook een te hoge gevel en dat het argument van aanvrager dat een groene buffer aanwezig is dit concept niet verantwoordt, dat de bomen in de private tuinen geen zekerheid zijn, en dat ook los daarvan het niet aangewezen is te rekenen op het groen in de tuin van de burens, dat vermoedelijk niet groen is in de winter (2) dat indien het perceel zou opgesplitst worden voor eengezinswoningen drie tot vier percelen mogelijk zouden zijn, dat het bouwprogramma beperken tot een meergezinswoning met maximaal acht woongelegenheden redelijk is, dat woonfuncties en terrassen op de tweede verdieping niet passend zijn in deze omgeving, dat deze bouwlaag ook ruimtelijk qua volume niet aanvaardbaar is, dat een derde bouwlaag onder schuin dak, enkel met slaapfuncties, zonder terrassen, wel mogelijk lijkt.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het college van de burgemeester en schepenen die de aanvraag hebben beoordeeld in eerste administratieve aanleg, een vergelijkbaar standpunt innamen.

Het blijkt derhalve dat verschillende instanties over het principe van het aangevraagd project op vergelijkbare wijze en omwille van verschillende redenen tot de conclusie komen dat het strijdig is met een goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij die in de bestreden beslissing tot een andersluidende conclusie komt, neemt, in het licht van de voorgaande gegevens, een niet evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de aspecten die tot uiting kwamen in de weigeringsbeslissing van het college en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

3.4

De verwerende partij overweegt met betrekking tot het aspect van de zichten op de linker buur dat de aanvrager op de hoorzitting opmerkt dat er een afstand van 35 meter is tussen de gevel aan de zijde van de linker buur en diens woning en stelt dat de afstand voldoende groot is om huidig voorstel mogelijk te maken in stedelijk gebied, dat het mogelijk is om een voorwaarde op te leggen om de zichten van op de 2e verdieping in te perken. De voorwaarde in de bestreden beslissing luidt dat op de tweede verdieping de ramen van beide leefruimtes in de tuingevel (zuid) worden uitgesloten en de terrassen op de tweede verdieping worden voorzien van een zuidelijk zichtscherm dat 180 cm hoog is en 3 meter lang.

Met de verzoekende partij moet worden vastgesteld dat uit deze overwegingen niet blijkt dat de verwerende partij aandacht heeft besteed aan de mogelijke storende zichten op de tuinzone van het perceel van de linkerbuur en slechts aandacht heeft besteed aan de zichten van op de tweede verdieping. Het gegeven dat de verwerende partij stelt dat de bomen die zijn voorzien in

de private tuinen een visuele buffer vormen, doet aan de voorgaande conclusie geen afbreuk, alleen al omdat uit de bespreking onder randnummer 2 is gebleken dat de verwerende partij ten onrechte de inplanting van deze bomen in overeenstemming acht met artikel 13 van de gemeentelijke verordening.

Er moet bovendien worden vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing slechts opmerkt dat een vermindering van het programma niet aan de orde is - daarmee duidelijk bedoelend dat het project zoals het is ingediend dient te worden beoordeeld, maar nalaat enige aandacht te besteden aan het in het aangevraagd project voorgestelde bouwprogramma - terwijl zowel de gemeentelijke als provinciale ambtenaar en het college van burgemeester en schepenen op uitvoerige wijze overwogen dat het aangevraagd project de ruimtelijke draagkracht overstijgt.

3.5

De conclusie van het voorgaande is dat, in het licht van de omstandigheden van de zaak, de verwerende partij de verenigbaarheid van het aangevraagd project op kennelijk onredelijke en onzorgvuldige wijze heeft beoordeeld.

4.

Het middel is in de hiervoor aangegeven mate gegrond.

Op het verzoek om toepassing te maken van de bestuurlijke lus kan niet worden ingegaan. Immers werd bij arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 74/2014 van 8 mei 2014 artikel 4.8.4 VCRO, zoals vervangen bij artikel 5 van het decreet van 6 juli 2012 houdende wijziging van diverse bepalingen van de VCRO, vernietigd.

VII. BEVEL CONFORM ARTIKEL 4.8.2, DERDE LID VCRO

1.

Artikel 4.8.2, derde lid VCRO bepaalt:

“Als de Raad een beslissing vernietigt, kan hij het bestuur dat de vernietigde beslissing nam, bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen de termijn die hij bepaalt. De Raad kan daarbij:

1° welbepaalde onregelmatige motieven of kennelijk onredelijke motieven aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing niet kunnen worden betrokken;

2° specifieke rechtsregelen of rechtsbeginselen aanwijzen die bij de totstandkoming van de nieuwe beslissing moeten worden betrokken;

3° de procedurele handelingen omschrijven die voorafgaand aan de nieuwe beslissing moeten worden gesteld.”

2.

Uit de bespreking van het enig middel blijkt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onzorgvuldige wijze beoordeeld.

Bij het nemen van een nieuwe beslissing dient de verwerende partij artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO in acht te nemen en het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de beslissing in eerste administratieve aanleg en het verslag van de provinciale ambtenaar bij haar beoordeling te betrekken.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv POLDERWIND is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 13 juni 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van twaalf appartementen na afbraak van de bestaande bebouwing op een perceel gelegen te 8200 Sint-Andries (Brugge), Sint-Baafstraat 12 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1 (Sint-Andries) en afdeling 27 (Brugge), sectie D, nummer 0300w5.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest. De verwerende partij moet bij het nemen van een nieuwe beslissing handelen zoals bepaald in de overwegingen in VII. 'Bevel conform artikel 4.8.2, derde lid VCRO'.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. 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 terechtzitting op 13 januari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ