

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0762 van 8 maart 2016
in de zaak 1112/0487/SA/6/0439

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pascal MALLIEN
kantoor houdende te 2000 Antwerpen, Meir 24
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Wim DE CUYPER en Koenraad VAN DE SIJPE
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 1 maart 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 12 januari 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 2 september 2011 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een hoekwoning onder de voorwaarde dat het raam van de badkamer wordt uitgevoerd in mat glas.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 18 juli 2012 met nummer S/2012/0156 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen wegens het ontbreken van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van de eerste kamer van 19 maart 2013, waar de zaak in beraad werd genomen.

Bij beschikking van 27 november 2015 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep vervolgens toegewezen aan de zesde kamer.

Bij tussenarrest van 30 november 2015 heeft de voorzitter van de zesde kamer beslist om de debatten te heropenen teneinde de behandeling van het beroep te hernemen.

De partijen werden opgeroepen om opnieuw te verschijnen op de openbare zitting van 21 januari 2016.

Kamervoorzitter Karin DE ROO heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bram DE SMET die *loco* advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkommende partij, is gehoord.

De verzoekende partijen en de verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 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 de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

■■■■ verzoekt met een aangetekende brief van 10 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 april 2012 de tussenkommende partij, die de aanvrager is van de vergunning, 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 1 juni 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het verbouwen en uitbreiden van een hoekwoning”.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

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.

De Raadgevende Commissie voor Stedenschoon van de stad [REDACTED] brengt op 17 mei 2011 een advies uit.

De dienst Wegen van de stad Brugge brengt op 9 juni 2011 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verleent op 2 september 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De geplande werken beogen een aanzienlijke verbetering van de woonkwaliteit zonder de bouwmogelijkheden bij de buurpanden te hypothekeren. Het project integreert zich functioneel en architecturaal in zijn omgeving.

De geplande werken brengen de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.

De geplande werken komen het kwalitatieve uitzicht van het pand en zijn integratie in de ruimtelijke context van de historische binnenstad ten goede.

Conform het advies van de Raadgevende Commissie voor Stedenschoon kunnen er platte stormpannen gebruikt worden, ook voor het hoofdvolume. De datering en stijl van dit pand laat dit toe.

“ ...”

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 7 oktober 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 november 2011 om dit beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag is in strijd met artikel 33 van de gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen voor wat betreft de dakbedekking. In de verordening zelf wordt geen afwijkmogelijkheid voorzien voor wat betreft de keuze van de dakbedekking. Er kan ook geen toepassing gemaakt worden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aangezien er geen openbaar onderzoek georganiseerd werd. Men kan zich ook de vraag stellen of hier wel sprake kan zijn van

een beperkte afwijking. Er wordt ook niet gemotiveerd waarom er niet gekozen wordt voor een van de voorgeschreven dakbedekkingen uit de gemeentelijke bouwverordening.

Bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan mits de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

In een stedelijke context komen inkijk en verminderde lichtinval sowieso meer voor. De woonkwaliteit van het project moet steeds afgewogen worden t.o.v. de impact van het project voor de bureu. Het volume met lessenaarsdak is aanvaardbaar en zal slechts voor een beperkte afname van licht zorgen bij de buur in de ochtend.

Op de verdieping wordt echter ook een raam voorzien dat uitkijkt naar het perceel van beroepers en dat slechts op 1,97 m van de zijdelingse perceelsgrens gelegen is. Hierdoor ontstaat er onaanvaardbare inkijk naar het perceel van beroepers. Om de inkijk te verminderen wordt voorgesteld dat de badkamer herdacht wordt en dat het raam in de badkamer verplaatst wordt naar de achtergevel of naar de straatzijde (Violierstraat).

Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep gegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

...

Na de hoorzitting van 6 december 2011 beslist de verwerende partij op 12 januari 2012 om het beroep ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen op voorwaarde dat het raam van de badkamer wordt uitgevoerd in mat glas. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich niet volledig aan bij het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (PSA) en motiveert haar standpunt als volgt :

...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De aanvraag is in overeenstemming met de bepalingen van het gewestplan mits de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen (goedgekeurd door de deputatie in zitting van 7.04.2011) is van toepassing sinds 1 mei 2011. Volgens de beslissing van het college van burgemeester en schepenen zijn er geen strijdigheden. Dit is echter niet correct.

Artikel 33 van de gemeentelijke verordening luidt als volgt:

...

Voor de daken : de hellende daken moeten afgedekt worden met rode of zwarte gegolfde keramische pannen, met natuurleien of met rode keramische tegelpannen. De bevoegde overheid kan bij gemotiveerde beslissing rode of zwarte platte keramische pannen toestaan, om kunsthistorische redenen. Een esthetisch verantwoord gebruik van koper of

gepatineerd metaal kan worden toegelaten. Voor gegroepeerde garages op binnenpanden kunnen in de massa gekleurde golfplaten worden toegelaten mits zij in het kader van een esthetisch verantwoorde architecturale vormgeving worden gebruikt. Groendaken zijn enkel mogelijk op vergunde platte daken (zie ook artikel 23).

...

Voor het hoofdgebouw worden blauw gesmoorde platte stormpannen voorzien. Voor het lessenaarsdak van de uitbreiding worden blauw gesmoorde tegelpannen voorzien. Volgens het verslag van de PSA is hier sprake van een afwijking. Dit standpunt kan niet gevolgd worden. Ter hoorzitting werd verduidelijkt dat blauw gesmoord eigenlijk anthraciet is, en dus zwart. Het gebruik van platte stormpannen werden gunstig geadviseerd door de raadgevende Commissie voor Stedenschoon, gelet op de datering en de stijl van het pand. Dit standpunt kan gevolgd worden.

Artikel 33 van de gemeentelijke verordening gaat verder als volgt:

Voor de gevels : de gevels, ook de vrijstaande zijgevels en schoorsteenlichamen, worden opgetrokken in handvormbaksteen metselwerk dat eventueel geschilderd of bepleisterd kan worden. Machinale baksteen kan worden toegelaten indien gevelbepleistering en gevelschilderwerk voorzien wordt. Een kleurenstaal van het schilderwerk moet ter goedkeuring worden voorgelegd. In [REDACTED] moeten alle gevels wit⁴⁰ worden geschilderd. Dit is aldus bepaald in het bijzonder plan van aanleg [REDACTED].

Het gebruik van natuursteen voor gevels kan worden toegelaten. Het gebruik van andere materialen kan uitzonderlijk worden toegelaten, mits esthetisch verantwoorde architecturale vormgeving.

Voor gegroepeerde garages op binnenpanden kunnen machinale baksteen, betonsteen en/of hout worden toegelaten, mits zij in het kader van een esthetisch verantwoorde architecturale vormgeving worden gebruikt.

Bepalesten van de gevels met siliconenhars is verboden.

...

Voor de nieuwe uitbreiding wordt een grijs geoliede houten gevelbekleding voorzien. Een houten gevelbekleding is mogelijk mits esthetisch verantwoorde architecturale vormgeving.

Door het voorzien van een grijs geoliede houten bekleding wordt de nieuwe uitbreiding geaccentueerd t.o.v. de bestaande bebouwing. Het gebruik van hout als gevelbekleding is ook niet vreemd in de omgeving. Op de gevel van een pand op de hoek van de Violierstraat met de Vizerstraat werd eveneens gedeeltelijk hout gebruikt. Dit pand ligt op nog geen 100 m van de plaats van de aanvraag.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Beroepers zijn de eigenaars van de aanpalende woning gelegen in de [REDACTED].

In het beroepsschrift wordt er gesproken van verminderde lichtinval, inkijk, een verstoord visueel uitzicht en een negatief effect op het algemene straatbeeld van de [REDACTED].

De uitbouw op de verdieping heeft een lessenaarsdak en wordt voorzien op 1,8 m van de zijdelingse perceelsgrens. In dit volume komt de badkamer.

Op het perceel van beroepers is er tot vrij diep op het perceel een uitbouw bestaande uit 2 bouwlagen + een hellend dak. Het betreft hier een historisch gegroeide toestand.

In een stedelijke context komen inkijk en verminderde lichtinval sowieso meer voor. De woonkwaliteit van het project moet steeds afgewogen worden t.o.v. de impact van het project voor de burens. Het volume met lessenaarsdak is aanvaardbaar en zal slechts voor een beperkte afname van licht zorgen bij de buur in de ochtend. De uitbouw is slechts ca 2,3 m hoger dan de bestaande gemene muur en bevindt zich op 1,8 m van de zijdelingse perceelsgrens. De oriëntatie is ook positief aangezien de uitbouw gelegen is ten oosten van beroepers.

Er wordt 1 raam voorzien in de badkamer. Dit raam is gericht naar het aanpalende perceel van beroepers en wordt voorzien op 1,97 m van de zijdelingse perceelsgrens. Hierdoor ontstaat er inkijk naar het perceel van beroepers. Om de inkijk te beletten dient het raam in de badkamer uitgevoerd in mat glas.

Beroepers zijn van mening dat de aanvraag het eenvormige en waardevolle straatbeeld verstoort. In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de huizen in de onmiddellijke omgeving telkens op dezelfde manier opgebouwd zijn. De woningen bestaan zowel in de [REDACTED] als in de [REDACTED] uit een gelijkvloers, een eerste verdieping en een dak. De onderzijde van de ramen op het gelijkvloers en op de verdieping bevinden zich telkenmale op dezelfde hoogte. Ook de kroonlijsten van de huizen vormen één doorlopende lijn. Beroepers halen aan dat dit tot gevolg heeft dat er een duidelijke symmetrie bestaat in het straatbeeld. Volgens beroepers zal de aanvraag de bestaande symmetrie en eenvormige opbouw van de woningen in de onmiddellijke omgeving doorbreken, meer bepaald bevindt de kroonlijst van de uitbouw zich ter hoogte van de onderkant van de ramen op de verdieping. Vanaf de kroonlijst start een hellend dak.

Wanneer de eenvormige opbouw doorgetrokken zou worden dan zou dit echter tot gevolg hebben dat er over de volledige straatwand (tot aan de aanpalende buur in de Violierstraat) 2 volwaardige bouwlagen en een hellend dak voorzien zou moeten worden. Hierbij zou de impact voor beroepers veel groter zijn. Met huidig ontwerp werd gezocht naar een alternatief waarbij de woonkwaliteit van de woning van de aanvragers sterk wordt verhoogd, terwijl de impact voor de burens aanvaardbaar blijft. Door de kroonlijsthoogte van de nieuwe uitbreiding ter hoogte van de onderkant van de ramen van de verdieping te plaatsen refereert men naar de bestaande verdeling, maar accentueert men ook het feit dat het een nieuwe uitbreiding betreft.

Op zich is het feit dat er andere materialen voorzien worden voor de nieuwe uitbreiding ook te verantwoorden. Zo wordt opnieuw een duidelijk onderscheid gemaakt tussen oud en nieuw. Als gevelbekleding wordt een grijs geoliede houten bekleding voorzien. In het beroepsschrift wordt opgemerkt dat er nergens bepaalde gevels bekleed zijn met houten panelen. Dit is echter niet correct. Op de gevel van een pand op de hoek van de Violierstraat met de Vizierstraat werd eveneens gedeeltelijk hout gebruikt. Dit pand ligt op nog geen 100 m van de plaats van de aanvraag. Het dak van de uitbreiding wordt bedekt met blauw gesmoorde tegelpannen. Het gebruik van platte stormpannen werden gunstig geadviseerd door de raadgevende Commissie voor Stedenschoon, gelet op de datering en de stijl van het pand. Dit standpunt kan gevolgd worden.

Het ontwerp werd aangepast aan alle opmerkingen van de Raadgevende Commissie voor stedenschoon. In het beroepsschrift wordt de nieuwe toegangsdeur verward met de voormalige opening van de toegangsdeur. De Raadgevende Commissie voor stedenschoon merkt op dat er in de voormalige opening van de toegangsdeur best

schrijnwerk met een gesloten paneel komt aan de onderzijde. Het gaat hier dus niet over de nieuwe toegangsdeur.

...

Dit is de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen hebben eveneens aan de rechtbank van eerste aanleg gevraagd om bij wijze van voorlopige maatregelen een verbod op te leggen om de vergunning uit te voeren en een deskundige aan te stellen voor een plaatsbeschrijving. Met een vonnis van 21 juni 2012 heeft de rechtbank van eerste aanleg te Brugge de vordering van de verzoekende partijen afgewezen.

Op 24 augustus 2012 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge voor het wijzigen van de kleur en het type van de dakpannen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 18 juli 2012 met nummer S/2012/0156 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partij betwist in haar schriftelijke uiteenzetting het belang van de verzoekende partijen. De tussenkomende partij blijft bij haar stelling, ontwikkeld in het verzoek tot tussenkomst, dat de lichtkoepel van de verzoekende partijen niet vergund is zoals hij er nu staat.

De tussenkomende partij betwist op de zitting van 21 januari 2016 bovendien het actueel belang van de verzoekende partijen omdat zij niet meer ter plaatse zouden wonen en leggen een nieuw stuk neer, met name een print van de website www.aanbod.be waaruit zou blijken dat de woning van de verzoekende partijen te huur werd gesteld.

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad heeft met het arrest van 18 juli 2012 met nummer S/2012/0156 vastgesteld dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereist belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. De Raad heeft in dit arrest reeds geoordeeld dat het mogelijks niet conform de vergunning optrekken van constructies door de verzoekende partijen op zich niet het rechtens vereiste belang ontnemt van de verzoekende partijen.

Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

2.

De verzoekende partijen steunen hun belang op het gebruik van de woning als tweede woning.

Op de zitting van 21 januari 2016 wordt door de tussenkomen de partij opgeworpen dat de verzoekende partijen de woning niet meer als tweede verblijfplaats gebruiken maar de woning verhuren.

De tussenkomen de partij laat echter na om concreet te bewijzen dat de woning verhuurd is.

De tussenkomen de partij brengt immers enkel een print bij van een website. Hierop staat dat het zoekertje “huis te huur [REDACTED]” werd geplaatst “1 jr., 11 maanden en 12 dagen geleden”. Hieruit blijkt echter niet dat de woning effectief verhuurd is. Het feit dat de woning te huur werd gesteld op een website bijna 2 jaar geleden, zonder bijkomen de bewijzen dat de verzoekende partijen de woning niet meer effectief als tweede verblijfplaats gebruiken, is niet voldoende.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste onderdeel van het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het materiële motiveringsbeginsel, als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, de schending van artikel 3 van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de schending van het formeel motiveringsbeginsel zoals voorzien in artikel 2 van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen in combinatie met artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2 VCRO.

De verzoekende partijen stellen in een eerste onderdeel dat de aangevraagde aanbouw zal zorgen voor een substantiële vermindering van lichtinval van 12% tot 20%, vooral in de slaapkamer. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij geen rekening houdt dat ook de leefruimte, traphal en dressing met een sterke vermindering van licht worden geconfronteerd. De verzoekende partijen verwijzen naar foto's die de huidige toestand weergeven en naar een lichtstudie en stellen dat een lichtafname van 16% niet omschreven kan worden als een beperkte lichtafname.

De verzoekende partijen stellen voorts dat zij hun zicht zullen verliezen vanuit de drie ramen op de eerste verdieping en zij een opgesloten gevoel zullen ervaren door de vergunde aanbouw. De verzoekende partijen stellen dat in de bestreden beslissing geen enkele motivatie te vinden is over het verlies aan zicht.

De verzoekende partijen betwisten de opgelegde voorwaarde in verband met het mat glas in de venster van de badkamer. De verzoekende partijen stellen dat het inkijkprobleem niet kan worden opgelost door de voorwaarde van mat glas in het badkamerraam, zonder daarbij te stellen dat het venster niet mag geopend worden. Bovendien wijzen zij op artikel 28 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening waardoor verplicht wordt dat dit raam, als enige venster in de badkamer, kan geopend worden. De opgelegde voorwaarde om inzicht te verminderen is dus volgens hen niet aanvaardbaar nu geen rekening wordt gehouden met de realiteit dat dit venster in mat glas nog steeds kan geopend worden. De verzoekende partijen wijzen op het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dit vlak.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat de algemene zinsnede “*in een stedelijke context komen inijk en verminderde lichtinval sowieso meer voor*” geen *in concreto* beoordeling omvat.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat nergens in de bestreden beslissing een toetsing wordt gedaan aan het straatbeeld in de [REDACTED]. Hierdoor is er een cruciale toetsing van de onmiddellijke omgeving niet gebeurd.

In een derde onderdeel stellen de verzoekende partijen dat er geen rekening is gehouden met de adviezen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de Commissie voor Stedenschoon aangezien uit niets blijkt waarom er hier geen rode dakpannen gebruikt moeten worden, terwijl in de hele omgeving rode dakpannen te zien zijn. Ook wijzen de verzoekende partijen op het feit dat in het gedeelte van de straat van de verzoekende partijen alle woningen uit bakstenen bestaan en er geen hout wordt voorzien. Voor de keuze van het materiaalgebruik is er volgens de verzoekende partijen dan ook geen afdoende motivering voorzien voor wat betreft de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving.

2.

De verwerende partij antwoordt voor wat betreft het eerste onderdeel dat het niet kan aanvaard worden dat de verzoekende partijen voor het eerst bij de Raad foto's toevoegen en een schaduwstudie terwijl zij zich in het beroepschrift hebben beperkt tot twee foto's. De verwerende partij meent dat een grief die de openbare orde niet raakt en die de verzoekende partij voor de administratieve beroepsinstantie kon invoeren, niet voor het eerst voor de Raad kan worden ingeroepen, waardoor dit middel onderdeel onontvankelijk is. Voorts meent de verwerende partij dat niet kan worden geëist dat zij een uitgebreide motivering wijdt aan punten die tijdens de administratieve procedure niet betwist werden. De verwerende partij stelt dat het gaat om een opportuiniteitsbeoordeling die de Raad niet mag uitvoeren. De verwerende partij verwijst voorts naar de stedelijke bouwverordening en stelt dat louter beweren dat “het niet anders kan dat dit een venster zal zijn dat geopend zal worden” onvoldoende is om een gegrond middel op te leveren. De verwerende partij meent dan ook dat het eerste onderdeel ongegrond en deels onontvankelijk is.

Voor wat betreft het tweede onderdeel antwoordt de verwerende partij dat uit de bestreden beslissing voldoende blijkt dat de verwerende partij het doortrekken van de eenvormige opbouw, zoals verlangd door de verzoekende partijen, een slecht idee vindt en ook motiveert waarom. Er werd volgens de verwerende partij wel degelijk een vergelijking gemaakt met het bestaande straatbeeld.

Betreffende het derde onderdeel antwoordt de verwerende partij dat het gebruik van stormpannen door de raadgevende Commissie voor Stedenschoon werd toegelaten en dat de verwerende partij wel degelijk motiveert waarom niet wordt gekozen voor een rode dakbedekking.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog toe dat het concept van de woning van de verzoekende partijen inherent een verminderde lichtinval met zich meebrengt omdat alle buitenruimtes dicht gebouwd zijn waardoor het aangeklaagde tunneleffect eigen is aan het concept van hun woning. Ook zou in de bestreden beslissing volgens de tussenkomende partij wel degelijk motivering bevatten dat indien de eenvormige opbouw wordt doorgetrokken er juist meer hinder zou zijn voor de verzoekende partijen.

4.

De verzoekende partijen repliceren in hun wederantwoordnota dat het perfect aanvaardbaar is dat zij bijkomende foto's overmaken om de Raad correct in te lichten. De verzoekende partijen

stellen dat de deputatie de argumenten van de verzoekende partijen kende op het vlak van verminderde lichtinval, inkijk en zichthinder, temeer omdat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dit als zeer problematisch had aangegeven. Voorts wijzen de verzoekende partijen op de mogelijke alternatieve inplanting van het lessenaarsdak, met name door de schuine zijde te voorzien langs de kant van de verzoekende partijen, hetgeen niet correct beoordeeld is geweest door de verwerende partij. Tot slot stellen de verzoekende partijen dat het verlies van uitzicht niet wordt ontkend.

Voor wat betreft het tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de verzoekende partijen geenszins wensen dat de doortrekking van de woning langs de kant van de [REDACTED] nog verder zou lopen. Er is geen toetsing naar het werkelijke straatbeeld in de [REDACTED] (onder meer geen toetsing van het schuin dak dat uitsteekt op Violierstraat).

Tot slot stellen de verzoekende partijen voor wat het derde onderdeel betreft dat de hoek met de Violierstraat (waarin rode dakpannen overwegen) volledig omringd is met huizen met rode bakstenen en niet wordt gemotiveerd waarom er hier niet wordt voorzien in rode baksteen.

Beoordeling door de Raad

1.

Volgens het gewestplan 'Brugge-Oostkust' is het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde. De aanvraag betreft de verbouwing en uitbreiding van een hoekwoning. Meer bepaald voorziet de aanvraag in het bouwen van een nieuw volume met lessenaarsdak met op de verdieping een badkamer.

Nu het aangevraagde niet gelegen is in een gebied waarvoor een bijzonder plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of goedgekeurde en niet-vervallen verkaveling bestaat, behoort het tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur om te onderzoeken of het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid, waarbij zij de beginselen van artikel 4.3.1, §2 VCRO in acht moet nemen. Deze beoordeling dient te gebeuren aan de hand van de relevante aandachtspunten en criteria zoals vermeld in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO, en zij dient daarbij rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De 'in de omgeving bestaande toestand' is de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de reeds vermelde aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO.

Deze mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en de hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO.

Artikel 4.7.21, §1 VCRO bepaalt uitdrukkelijk dat de deputatie bij het behandelen van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

De Raad kan zijn beoordeling omtrent de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het vergunningverlenend bestuursorgaan. De Raad is enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen. Daarbij kan enkel rekening gehouden worden met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven.

2.

2.1

De verzoekende partijen werpen in het eerste onderdeel op dat de verwerende partij onvoldoende motiveert omtrent de verminderde lichtinval voor de verzoekende partijen en het verstoord visueel uitzicht.

De verwerende partij werpt op dat het middel deels onontvankelijk is, omdat de verzoekende partijen pas bij de procedure voor de Raad foto's met betrekking tot de lichtinval en een schaduwstudie hebben gevoegd en dit een grief is die de openbare orde niet raakt.

De verzoekende partijen hebben in hun beroepsschrift reeds gewezen hebben op de lichthinder en de rechtstreekse inkijk vanuit het badkamerraam en ook melding gemaakt van visuele hinder. Het feit dat de verzoekende partijen bepaalde stukken niet hebben bijgebracht in de administratieve beroepsprocedure impliceert niet dat zij hun belang verliezen om dit middel aan te voeren bij de Raad. Het doet ook niet ter zake of deze grief de openbare orde raakt. Het eerste middelonderdeel is ontvankelijk.

2.2

Inzake de verminderde lichtinval stelt de verwerende partij dat in “een stedelijke context” inkijk en verminderde lichtinval in ieder geval meer voorkomt. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij rekening houdt met de afmetingen van de uitbouw en stelt dat er slechts “een beperkte afname van licht” zal zijn in de ochtend en dat de oriëntatie “positief (is) aangezien de uitbouw gelegen is ten oosten van beroepers”.

De verzoekende partijen tonen niet voldoende aan dat hun lichtinval zodanig wordt verminderd dat de beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk of onjuist is. De verzoekende partijen brengen een lichtstudie bij, maar daaruit blijkt enkel dat in december 's morgens om 8u en 9u schaduwhinder zal zijn door de aangevraagde uitbreiding en in juni om 6u, 7u, 8u en gedeeltelijk om 9u, hetgeen een vermindering is van 12% tot 20% zonlichtinval. In de bestreden beslissing wordt wel degelijk rekening gehouden met een verminderde lichtinval in de ochtend, dus de verzoekende partijen kunnen niet beweren dat er geen rekening is gehouden met de verminderde lichtinval. De verzoekende partijen slagen er niet in om aan te tonen dat de verwerende partij niet van oordeel mocht zijn dat het om een “beperkte” afname van licht zou gaan. Het loutere feit dat er verminderde lichtinval zal zijn is niet voldoende om de kennelijke onredelijkheid of onjuistheid van de bestreden beslissing aan te tonen.

Zoals de verwerende partij bovendien terecht aanhaalt, is het perceel gelegen in verstedelijkt gebied zodat de verzoekende partijen een grotere mate van tolerantie aan de dag moeten leggen ten aanzien van de hinder die uit een dergelijk gebied voortvloeit. Hierdoor kan de door de verzoekende partijen aangehaalde licht-, privacy en zichthinder genuanceerd worden.

2.3

De verzoekende partijen kunnen ook niet gevolgd worden waar zij stellen dat zij “elke zicht door de drie ramen op de eerste verdieping” zullen kwijt raken en dat de verzoekende partijen zich geheel opgesloten zullen voelen. De door de verzoekende partijen bijgebrachte foto’s kunnen niet aantonen dat het verlies van zicht dermate groot zal zijn dat de verwerende partij kennelijk onredelijk is geweest in haar beoordeling door hier geen bijkomende beoordeling van te maken. Uit de foto’s blijkt immers dat de woning van de verzoekende partijen zich reeds in een zeer stedelijke omgeving bevindt en dat het slaapkamerraam reeds aan de andere zijde wordt begrensd door de achterbouw van de verzoekende partijen, die veel dieper gaat dan de aangevraagde uitbreiding die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

De verwerende partij dient in het kader van de motiveringsplicht ook niet elk hinderaspect punt na punt te beoordelen. De verwerende partij heeft vastgesteld dat de nieuwe achterbouw op 1,80m van de perceelsgrens wordt ingeplant en dat er rekening moet gehouden worden met de stedelijke context. Ook verwijst de verwerende partij naar het feit dat indien de “eenvormige opbouw doorgetrokken zou worden dan zou dit echter voor gevolg hebben dat er over de volledige straatwant (tot aan de aanpalende buur in de Violierstraat) 2 volwaardige bouwlagen en een hellend dak voorzien zou moeten worden” waarbij “de impact voor beroepers veel groter (zou) zijn”.

2.4

Ook hebben de verzoekende partijen kritiek op de voorwaarde dat het venster van de badkamer in mat glas moet worden uitgevoerd. De verzoekende partijen verwijzen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die voorstelt om het raam van de badkamer te verplaatsen naar de achtergevel of naar de straatzijde.

Het raam in kwestie is het enige raam in de badkamer en wordt voorzien met een rechtstreeks zicht op de bestaande woning van de verzoekende partijen, op 1,97 meter van de perceelsgrens.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO bepaalt dat de deputatie haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en legt daarmee aan de verwerende partij de verplichting op om het verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het artikel verplicht de deputatie daarentegen niet om het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen.

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de bestreden beslissing zijn grotendeels gelijkluidend, op het voorstel na omtrent het raam in de badkamer. Uit de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wel degelijk in rekening brengt omdat zij de voorwaarde oplegt om het raam van de badkamer uit te voeren in mat glas. Hierdoor heeft zij afdoende geantwoord op het voorstel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De verwerende partij erkent dus wel degelijk dat er een inkijk vanuit dit raam mogelijk is naar het perceel van de verzoekende partijen maar legt een voorwaarde op, namelijk dat het raam dient uitgevoerd te worden in mat glas. De verzoekende partijen tonen de kennelijke onredelijkheid van deze beoordeling niet aan en betwisten niet dat de inkijk verhinderd zal worden door het mat glas van het raam. Het enkele feit dat een raam “kan geopend worden” doet hieraan geen afbreuk en is niet voldoende om de kennelijke onredelijkheid van de opgelegde voorwaarde aan te tonen.

3.

In een tweede onderdeel stellen de verzoekende partijen dat er geen motivering is omtrent de inpasbaarheid van de achterbouw in het straatbeeld van de Violierstraat.

De Raad stelt vast dat in de bestreden beslissing duidelijk wordt verwezen naar het beroepsargument dat de aanvraag “het eenvormige en waardevolle straatbeeld verstoort”. De verwerende partij stelt dat “de woningen zowel in de [REDACTED] als in de [REDACTED] uit een gelijkvloers, een eerste verdieping en een dak bestaan” en dat de ramen en de kroonlijsthoogten één doorlopende lijn vormen. De verwerende partij stelt vervolgens dat indien deze bestaande symmetrie moet worden gevolgd, dit voor gevolg zou hebben dat er over de volledige straatwand “tot aan de aanpalende buur in de Violierstraat” twee volwaardige bouwlagen en een hellend dak zou voorzien worden, waardoor de impact voor de verzoekende partijen veel hoger zou zijn. De verwerende partij besluit dat de aangevraagde uitbreiding “refereert naar de bestaande verdeling” maar ook “accentueert...het feit dat het een nieuwe uitbreiding betreft”. De verzoekende partijen kunnen niet in alle redelijkheid beweren dat er geen toetsing is uitgevoerd aan het straatbeeld in de [REDACTED] aangezien er tot tweemaal toe naar wordt verwezen in de bestreden beslissing. Uit de motivering blijkt duidelijk waarom het, volgens de verzoekende partijen afwijkend, ontwerp verenigbaar kan worden geacht met de in de omgeving bestaande toestand.

4.

In een derde onderdeel leveren de verzoekende partijen kritiek op de niet afdoende motivering van het materiaalgebruik in relatie met de Violierstraat.

Ook qua materiaalgebruik wordt afdoende gemotiveerd waarom de “grijs geoliede houten bekleding” verenigbaar met de omgeving wordt geacht. De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing naar een ander pand “op nog geen 100m van de plaats van de aanvraag” waar ook met hout wordt gewerkt. De verzoekende partijen tonen de kennelijke onredelijkheid of onjuistheid van de beoordeling omtrent het materiaalgebruik in hout en bakstenen niet aan.

Met betrekking tot de blauw gesmoorde tegelpannen op het dak van de uitbreiding, wordt verwezen naar de beoordeling van het tweede middel.

5.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 33 van de gemeentelijke stedenbouwkundige bouwverordening van de stad Brugge en ondergeschikt de schending van artikel 4.4.1 VCRO.

De verzoekende partijen stellen dat artikel 33 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bepaalt dat voor de daken rode of zwarte gegolfde keramische pannen, met natuurleien of met rode keramische tegelpannen moeten worden afgedekt. De verzoekende partijen stellen dat niet gemotiveerd is waarom platte keramische pannen worden voorzien, waarmee ook de Commissie voor Stedenschoon niet akkoord is. De verzoekende partijen stellen in ondergeschikte orde dat er een openbaar onderzoek had moeten plaatsvinden overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat er blauw gesmoorde tegelpannen worden voorzien en dat “blauw gesmoord” gelijk staat aan antraciet en dus zwart en het gebruik van stormpannen

(dewelke altijd vlak zijn) gunstig werd geadviseerd door de Commissie voor Stedenschoon, zodat er geen sprake is van een afwijking.

3.

De tussenkomende partij sluit zich aan bij de argumentatie van de verwerende partij. Ze verduidelijkt dat alle daken in [REDACTED] oorspronkelijk met blauw gesmoorde pannen werden afgewerkt, wat de enige optie was in de toenmalige veldovens. In de geest van de verordening dient het historische kleurenaspect behouden te blijven, namelijk rode en zwarte (= blauw gesmoorde) pannen.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat antraciet een andere kleur is dan zwart en dat de stijl en tijdsgeest waar de aanvraag volgens de verwerende partij in overeenstemming mee is, geenszins kan worden teruggevonden in de naastliggende woningen.

Beoordeling door de Raad

Per aangetekende brief van 5 oktober 2012 en op de openbare zitting van 21 januari 2016 legt de tussenkomende partij een nieuw stuk neer, namelijk de stedenbouwkundige vergunning van 24 augustus 2012 waarbij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het wijzigen van de kleur en het type dakpan aan het gebouw dat voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing.

Hiermee worden “rode gegolfde keramische pannen” vergund die identiek zijn aan dakpannen voor het hoofdvolume. In deze vergunning wordt verwezen naar de bestreden beslissing: er wordt expliciet bevestigd dat met de bestreden beslissing tegelpannen werden vergund maar dat de kleur van deze dakpannen wordt gewijzigd en er wordt voor het overige gesteld dat alle voorwaarden van de door de deputatie verleende vergunning van 12 januari 2012 (de bestreden beslissing) onverminderd van toepassing blijven.

Deze wijzigende stedenbouwkundige vergunning werd niet aangevochten met een administratief beroep en is dus definitief. Bovendien werd de vergunning reeds uitgevoerd.

Uit bovenstaande gegevens blijkt afdoende dat de tussenkomende partij heeft verzaakt aan het uitvoeren van de bestreden beslissing met betrekking tot de “blauw gesmoorde” dakpannen.

De verzoekende partijen hebben geen actueel belang meer bij dit middel, gezien de tussenkomende partij aan het onderdeel van de bestreden beslissing dat betrekking heeft op het plaatsen van zwarte dakpannen, verzaakt heeft door het bekomen en uitvoeren van de stedenbouwkundige vergunning van 24 augustus 2012 voor het plaatsen van rode dakpannen.

De verzoekende partijen hebben dus geen belang meer bij het opwerpen van dit middel.

Het middel is onontvankelijk.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van het rechtszekerheidsbeginsel en het vertrouwensbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en van artikel 2 en 3 van de wet betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.

De verzoekende partijen stellen dat de huidige woning met huidig project enkele jaren geleden te koop was. Zij verwijzen naar een verklaring van de heer ██████ waaruit blijkt dat hij inlichtingen heeft genomen bij de stedenbouwkundige dienst van ██████ waar men heeft gesteld dat er geen uitbreidingsmogelijkheden waren voor de woning.

De verzoekende partijen menen dat de gemeentes en steden de verplichting hebben om correcte inlichtingen te verschaffen betreffende de stedenbouwkundige informatie en mogelijkheden van panden. De verwerende partij diende dit na te gaan volgens de verzoekende partijen. De verzoekende partijen stellen dat er niet eens werd geantwoord op dit argument uit hun beroepschrift.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat niet voldaan is aan de voorwaarden voor de schending van het vertrouwensbeginsel en dat er niet wordt aangetoond dat er effectief rechtmatige verwachtingen zijn gewekt. Ook geldt het vertrouwensbeginsel slechts ten aanzien van het bestuursorgaan die de verwachtingen heeft gewekt (de stad) en kan de deputatie daarom niet gebonden zijn. Bovendien zou uit geen enkel stuk blijken dat de stad zo'n standpunt heeft ingenomen.

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan nog toe dat de opsteller van de brief geen architect is en dat een vergunningverlenend bestuur nooit gebonden is door een eerdere vergunningsbeslissing voor een bepaalde site, laat staan door een beweerd mondeling ingewonnen advies.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de verwerende partij niet aantoont dat de verklaring vals of onjuist is en dat het negeren van een beleidslijn foutief is, evenals het verschaffen van verkeerde informatie. Aan één rechtsonderhorige wordt een gunst verleend, terwijl aan andere rechtsonderhorigen deze gunst werd onzegd.

Beoordeling door de Raad

1.

Het rechtszekerheidsbeginsel houdt in dat een recht voorzienbaar en toegankelijk moet zijn zodat de rechtszoekende in staat is zijn rechtshandeling op voorhand in te schatten en waarbij deze moeten kunnen vertrouwen op een zekere standvastigheid bij het bestuur. Het vertrouwensbeginsel is hier eveneens een uitdrukking van nu het betekent dat de rechtszoekende, voortgaand op eerdere houdingen of door een overheid ingenomen standpunten, op een bepaalde uitkomst mocht vertrouwen.

Op grond van het vertrouwensbeginsel moet een rechtsonderhorige kunnen vertrouwen op wat door hem niet anders kan worden opgevat dan een vaste gedrags- of beleidsregel van de overheid of op toezeggingen of beloften die de overheid heeft gedaan. De overheid mag de door haar opgewekte rechtmatige verwachtingen van de rechtsonderhorige niet beschamen.

2.

De verzoekende partijen stellen enkel dat de stad ██████ hen verkeerde inlichtingen heeft verschaft, maar voeren niet aan dat de verwerende partij als vergunningverlenend

bestuursorgaan, die ten gevolge van het devolutief karakter van het beroep de aanvraag opnieuw in haar volledigheid onderzoekt, eveneens (mogelijke) verwachtingen omtrent de uitbreidingsmogelijkheden heeft gecreëerd.

De verzoekende partijen kunnen dan ook niet naar inlichtingen vanwege de diensten van de stad [REDACTED] verwijzen om tot een schending van het vertrouwensbeginsel te besluiten. Het is geen beslissing die door de verwerende partij werd genomen. Het vertrouwensbeginsel slaat op de rechtmatige verwachtingen die door het gedrag van een en dezelfde overheid zijn gewekt.

Wanneer de verwerende partij op grond van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen uitspraak doet, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden, noch is zij gebonden door de motivering van de bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Het loutere feit dat de verzoekende partijen melding maken in hun beroepschrift dat “er geen uitbreiding kon voorzien worden” en dat dit aan hen werd “bevestigd door de dienst stedenbouw van [REDACTED]” kan niet tot gevolg hebben dat de verwerende partij kennelijk onredelijk is geweest door hierop niet expliciet te antwoorden.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 825 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
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 8 maart 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, zesde kamer, samengesteld uit:

Karin DE ROO, voorzitter van de zesde kamer,

met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Sofie VAN NOTEN

Karin DE ROO