

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

## ARREST

nr. S/2013/0038 van 26 februari 2013  
in de zaak 1112/0882/SA/3/0794

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomen  
partij:*

de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Pierre DE KEUKELAERE  
kantoor houdende te 8000 Brugge, Zonnekemeers 19

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 augustus 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 5 juli 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de heer [REDACTED] en van de verzoekende partij en zijn echtgenote mevrouw [REDACTED] tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 20 januari 2012 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een garage van een woning tot een polyvalente ruimte, atelier en bibliotheek.

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

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 21 november 2012, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laurent PROOT die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en mevrouw ■■■■■ die loco advocaat Pierre DE KEUKELAERE verschijnt voor de tussenkomende partij en de verzoekende partij tot tussenkomst, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

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

## **III. TUSSENKOMST**

1

De heer ■■■■■ en mevrouw ■■■■■ verzoeken met een aangetekende brief van 27 september 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 24 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek van de eerste verzoekende partij tot tussenkomst in te willigen en dat de eerste verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

Met dezelfde beschikking heeft de voorzitter van de derde kamer mevrouw ■■■■■ voorlopig toegelaten om in de debatten tussen te komen maar met de uitdrukkelijke vraag om uiterlijk op de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld, een nadere toelichting te geven over de redenen van het niet (tijdig) betalen van het rolrecht en te verduidelijken waarom deze redenen overmacht of onoverkomelijke dwaling zouden kunnen uitmaken.

2.

Op de openbare zitting van 21 november 2012 verklaart de raadsman van mevrouw ■■■■■ dat zij met de tussenkomende partij gehuwd is onder het wettelijk stelsel en dat zij daarom beschouwd moeten worden als één partij.

3.

De Raad is echter van oordeel dat de omstandigheid dat mevrouw ■■■■■ en de tussenkomende partij gehuwd zijn onder het wettelijk stelsel, er niet toe leidt dat zij als één partij kunnen

beschouwd worden. Er zijn dan ook geen redenen van overmacht of onoverkomelijke dwaling voor het niet-betalen van het rolrecht.

De Raad verklaart het verzoek tot tussenkomst van mevrouw [REDACTED] onontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.

#### IV. FEITEN

Op 10 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partij en de verzoekende partij tot tussenkomst bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het verbouwen van een garage van een woning tot polyvalente ruimte, atelier / bibliotheek”*.

De betreffende garage bevindt zich aan de [REDACTED] en wordt van de woning van de tussenkomende partij, die gelegen is aan de [REDACTED], afgescheiden door de tuin.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, gelegen in woongebied met culturele, historisch en/of esthetische waarde.

De percelen zijn 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.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De Wegendienst van de stad Brugge brengt op een onbekende datum een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De Raadgevende Commissie voor Stedenschoon brengt een gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 16 januari 2012 het volgende voorwaardelijk gunstig advies:

“ ...

##### **Verordeningen**

***Gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen goedgekeurd door de Deputatie 7 april 2011 – BS 19 april 2011***

*De aanvraag werd getoetst aan de gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen waarbij vastgesteld wordt dat het ingediende ontwerp **conform is met de voorschriften, op uitzondering van volgende artikelen:***

...

##### **Artikel 24**

...

*In de achtergevel wordt er een dakdoorbreking voorzien van 3,18 m breed, dit is 1/2 van de gevelbreedte, afwijking van de gebruikelijke randvoorwaarde waarbij maximaal 1/3 van de gevelbreedte wordt voorzien met een maximum van 1,5m breedte.*

De DMS geeft gunstig advies daar passend in de architectuur, daar het geen afbreuk doet aan het uitzicht van het hellend dak en niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein daar gelegen aan de achterzijde.

**Het College gelieve gunstig te beslissen over de dakdoorbreking in de achtergevel van 3,18m breed, dit is 1/2 van de gevelbreedte, afwijking van de gebruikelijke randvoorwaarde waarbij maximaal 1/3 van de gevelbreedte wordt voorzien met een maximum van 1,5 m breedte.**

...

### Afweging van de goede ruimtelijke ordening

#### **Toetsing van het project met zijn omgeving**

##### Bestemming

Er worden boven de garages functies voorzien als uitbreiding bij de woning in de [REDACTED]. Men voorziet het verbouwen/uitbreiden van een bestaande garage met een polyvalente ruimte/atelier/bibliotheek.

In voorwaarden op te nemen : de vergunde functies vormen één geheel met de woning in de [REDACTED]. Binnen deze vergunning kan het pand, [REDACTED] 20, niet als afzonderlijke wooneenheid of vakantiewoning gebruikt worden.

##### Impact op omgeving en verkeer

Ongewijzigd.

##### Volumes

Van de bestaande éénlaagse garage behoudt men enkel de voorgevel.

Er wordt in aansluiting op het gabariet van beide burens een verhoging voorzien tot drie bouwlagen met een hellend dak.

Op de verdiepingen springt het nieuwe volume naar achteren t.o.v. de te behouden éénlaagse gevel. Er wordt aan de voorzijde op de eerste verdieping een terras voorzien.

Op de gelijkvloerse verdieping wordt de bouwdiepte van ca 8 m vergroot tot ca 10,2 m t.b.v. bijkomende bergplaats, waaronder een fietsenberging. Op de verdiepingen wordt de bouwdiepte iets uitgebreid in aansluiting op de bouwdiepte van de burens, dit is ca 8,7 m. Er wordt aan de achterzijde op de eerste verdieping een groendak voorzien.

##### Terreinbezetting in de uitbreidingszone

Geen belangrijke impact, gelet op de grote tuinzone.

##### Gabariet op de perceelsgrenzen

Ongewijzigd.

##### Gabariet op eigen terrein

Van de bestaande éénlaagse garage behoudt men enkel de voorgevel.

Er wordt in aansluiting op het gabariet van beide burens een verhoging voorzien tot drie bouwlagen met een hellend dak.

### **ARCHITECTURAAL CONCEPT**

##### Kunsthistorische beschrijving, evaluatie en randvoorwaarden

Enkel de bestaande voorgevel heeft enige stadslandschappelijke waarde. In deze gevel werd de poortopening verbreed. Hiervoor werd de vergunning afgeleverd in zitting van het College van 7 juli 2006.

### Evaluatie architecturaal concept

*De DMS verwijst naar het gunstige advies van de Raadgevende Commissie voor Stedenschoon en treedt dit advies bij.*

*Toen het project voor advies voorgelegd werd aan de Commissie waren de gevelmaterialen nog niet gekend. Er werd verkeerdelijk, op basis van de visualisaties, verondersteld dat er leien voor dak en gevel voorzien waren, daar waar nu koper gebruikt wordt.*

*Toch blijft de geest van het project ongewijzigd. De DMS vindt koper esthetisch zelfs beter verantwoord, daar de rode patine van het materiaal beter aansluit bij de roodbruine baksteengebouwen in de straat. Voor dergelijk hedendaags ontwerp geeft de DMS ook gunstig advies voor het stalen buitenschrijnwerk. De slank- en strakheid van dergelijk schrijnwerk is beter passend bij de strakke architectuur. Het contrast tussen bestaande en nieuwe delen wordt versterkt.*

*Het College gelieve een gunstige beslissing te nemen over de voorgestelde materialen voor dak, gevel en schrijnwerk, afwijking van de gebruikelijke randvoorwaarden. Voor dak en voorgevel wordt er koper voorzien. Het schrijnwerk wordt voorzien in donkergrijs gemoffeld staal.*

*De DMS vindt het hedendaagse ontwerp passend. Er wordt een gepaste overgang voorzien tussen de bestaande bebouwing in de straat en op eigen perceel (de te behouden voorgevel van de garage) t.o.v. de nieuwe invulling. Door de inspringende glazen tussenstrook op de eerste verdieping lijkt het nieuwe dakvolume te zweven. De huidige 'opening' in de straatwand wordt opgevuld met voldoende respect voor het bestaande.*

*De DMS verwijst ook naar de stedenbouwkundige inpassing. Het nieuwe volume sluit aan op het gabariet van beide burens, waarbij er geen wijzigingen op de perceelsgrens voorzien worden. Ook qua bouwdiepte respecteert men de gabarieten van de burens. Door deze nieuwe invulling wordt een afwerking van de wachtmuren voorzien.*

*Het College gelieve een gunstige beslissing te nemen over het nieuwbouwvolume met behoud van de voorgevel van de bestaande éénlaagse garage.*

### **ADVIES**

#### Gunstig

1. Voor het nieuwbouwvolume met behoud van de voorgevel van de bestaande éénlaagse garage :
  - Het gunstige advies van de Raadgevende Commissie voor Stedenschoon.
  - Er wordt een gepaste overgang voorzien tussen de bestaande bebouwing in de straat en op eigen perceel (de te behouden voorgevel van de garage) t.o.v. de nieuwe invulling.
  - De huidige 'opening' in de straatwand wordt opgevuld met voldoende respect voor het bestaande.
  - Het nieuwe volume sluit aan op het gabariet van beide burens, waarbij er geen wijzigingen op de perceelsgrens voorzien worden.
  - Door deze nieuwe invulling worden de wachtmuren afgewerkt.
2. Voor de voorgestelde materialen voor dak, gevel en schrijnwerk, afwijking van de gebruikelijke randvoorwaarden (art. 33). Voor dak en voorgevel wordt er koper voorzien. Het schrijnwerk wordt voorzien in donkergrijs gemoffeld staal :

- *Het gebruik van koper is esthetisch verantwoord. De rode patine van het materiaal sluit aan bij de roodbruine baksteengebouwen in de straat.*
  - *De voorgestelde materialen zijn passend bij de hedendaagse vormgeving van het ontwerp.*
  - *De slank- en strakheid van dergelijk stalen schrijnwerk is beter passend bij de strakke architectuur.*
  - *Het contrast tussen bestaande en nieuwe delen wordt versterkt.*
3. *Voor de dakdoorbreking in de achtergevel van 3,18 m breed, dit is 1/2 van de gevelbreedte, afwijking van de gebruikelijke randvoorwaarde waarbij maximaal 1/3 van de gevelbreedte wordt voorzien met een maximum van 1,5 m breedte :*
- *Het is passend in de architectuur.*
  - *Het doet geen afbreuk aan het uitzicht van het hellend dak.*
  - *Het is niet zichtbaar vanaf het openbaar domein daar gelegen aan de achterzijde.*

Met voorwaarden :

- *Zie advies Wegendienst.*
- *De vergunde functies vormen één geheel met de woning in de [REDACTED] 36. Binnen deze vergunning kan het pand, [REDACTED] 20, niet als afzonderlijke woonegelegenheid of vakantiewoning gebruikt worden.*

...”

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge treedt het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij en verleent op 20 januari 2012 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij onder de volgende voorwaarden:

“ ...

- *Het hierbijgaand goedgekeurd ontwerp, waarvan het plan genummerd is als 1/1, is stipt na te leven.*
- *Het advies van de Wegendienst dient stipt nageleefd te worden, nl. :*
- *Het plaatsen van een regenwaterput van 5000 l is verplicht.*
- *De aansluiting op de straatriool is afzonderlijk aan te vragen en uit te voeren onder het toezicht en volgens de voorwaarden van de Wegendienst. De riolaansluiting is uit te voeren met gresbuizen met binnendiameter van 150 mm, of met bruine polypropyleenbuizen met binnendiameter van 160 mm, voor de aansluiting van gemengd en zuiver afvalwater.*
- *De afvoer van afvalwater en/of hemelwater dient uitgevoerd door aansluiting op een te boren opening van de stadsriool.*
- *Het gescheiden rioolstelsel dient in het voetpad gekoppeld te worden op één aansluiting op de openbare gemengde riool.*
- *De gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de afkoppeling van hemelwater afkomstig van gebouwen en verharding en de aansluiting op de openbare riolering is van toepassing en dient strikt opgevolgd.*
- *Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing en dient strikt opgevolgd.*
- *De wetgeving inzake lichten en zichten dient stipt nageleefd te worden.*
- *Alle voorzorgen moeten genomen worden om elke schade te voorkomen aan de omliggende gebouwen, het openbaar domein (of de bomen).*

- Voor het plaatsen van werfafsluitingen en stellingen op het openbaar domein moet voorafgaandelijk aan de werken een afzonderlijke vergunning bekomen worden voor het gebruik van het openbaar domein bij de Dienst Verkeersbelemmeringen van de Politie. Bij de beëindiging van de werken moeten alle werfaanduidingen en naamborden binnen de maand weggenomen worden.
- Alle technische installaties (lift, verluchting, luchtbehandeling, ...) moeten binnen het hoofdvolume worden uitgevoerd.
- Alle vrijstaande gevels en scheidingsmuren, ook de eventueel vrijkomende delen ervan, moeten met parementsteen worden afgewerkt en dit op een esthetische en bouwfysisch verantwoorde wijze.
- De vergunde functies vormen één geheel met de woning in de [REDACTED] 36. Binnen deze vergunning kan het pand, [REDACTED] 20, niet als afzonderlijke woongelegenheden of vakantiewoning gebruikt worden.

...

De heer [REDACTED] tekent tegen deze beslissing op 16 maart 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij. De verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] tekenen tegen deze beslissing op 6 april 2012 ook administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 7 juni 2012 om deze beroepen niet in te willigen en, onder dezelfde voorwaarden als opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 20 januari 2012, een stedenbouwkundige vergunning te verlenen 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 werd in eerste aanleg behoorlijk getoetst aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening**. Volgende afwijkingen zijn mogelijk:

1-Het platte dak is beperkt qua omvang en wordt ingericht als groendak, waardoor het voldoet aan de afwijkingsbepalingen van art. 23.

2-In de achtergevel wordt een dakdoorbreking voorzien van 3,18m, dit is ½ van de gevelbreedte. Deze afwijking is mogelijk omdat het een waardevol element betreft dat geen afbreuk doet aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd is in de architectuur van het gebouw

3-Een esthetisch gebruik van koper kan worden toegelaten, zo ook voor wat betreft het schrijnwerk (het betreft overigens nieuwbouw, waardoor geen profilering opgelegd wordt)

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.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een **woongebied met historische en esthetische waarde, 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**

Het betreft een uitzonderlijk knap ontwerp, waarbij de commissie stedenschoon terecht gunstig advies gaf. De mooie oude garagegevel wordt bewaard, een nieuwe eerste en tweede bouwlaag wordt gerealiseerd enigszins teruggetrokken, waardoor een inpandig terras aan de straatzijde ontstaat. Inzake voorgevel wordt de historische straatwand gerespecteerd, en wordt slechts in tweede orde een hedendaags accent gerealiseerd. Het betreft een voorbeeld van hoe hedendaagse architectuur de historische omgeving kan versterken. Door het inspringende raam op de eerste verdieping zal het dakvolume lijken te zweven. Het **zeer knappe concept** wordt helder bij het bekijken van de doorsnede en de voorgevel. Prachtig.

Ook de **materialen zijn doordacht en smaakvol** gekozen. Het dak in koperplaten zal een verrijking zijn voor de omgeving, het betreft overigens een zeer duurzaam materiaal. Donkergrijs gemoffeld stalen schrijnwerk is perfect in dit geheel, beter dan bijvoorbeeld aluminium. De materialen zullen de knappe architectuur gepast ondersteunen.

Het betreft een op het eerst zicht eenvoudige maar **technisch hoogstaande constructie**, met schuivende delen, een groendak, en behoorlijk wat waterdichtingsaspecten. Links en rechts wordt een betonwand aangebracht tegen de bestaande scheimuren, wat voor geluid perfect is.

Besloten moet worden dat het een **uitzonderlijk knap ontwerp** betreft, en dat zowel voor wat betreft het concept als voor wat betreft de materiaalkeuze en de technische uitwerking. Een meerwaarde voor de omgeving, ongetwijfeld.

Omdat geen openbaar onderzoek vereist was, kwamen de **argumenten van de geburen** niet aan bod in eerste aanleg. Deze argumenten kunnen weerlegd worden.

Dat de in het juridische hoofdstuk opgesomde en beperkte **afwijkingen van de gemeentelijke bouwverordening** ook ruimtelijk mogelijk zijn moge blijken uit bovenstaande bewieroking van het project.

Beroepers 2 merken op dat er **zichten mogelijk zijn achteraan** op de keuken en de living, alsook op de terrassen. Dit kan geen reden zijn om voorliggende aanvraag te weigeren. Het is immers steeds zo dat wanneer in annexen koepels of daklichten voorzien worden met helder glas binnen kan gekeken worden vanop de verdieping van de burens. Zolang deze burens zich schikken binnen de gebruikelijke gabarieten en geen storende buitenterassen voorzien behoren zichten tot de aanvaardbare en gebruikelijke stedelijke situatie.

Beroeper 1 merkt op dat hij zijn pand pas drie jaar geleden kocht als 'bijna' halfopen bebouwing, waarna hij de **scheidingsmuur zandstraalde en hervoegde**. Het is begrijpelijk dat hij deze kost, die in feite verloren blijkt te zijn, betreurt, anderzijds zal deze buitenmuur nu afgedekt worden door de nieuwe constructie, wat naar waterdichtheid maar meer nog naar isolatiewaarde een behoorlijke verbetering is. Dat de gedane



investering verloren gaat is deels te wijten aan beroeper zelf, hij kon weten dat ooit op deze plaats een gebouw opgetrokken zou worden. Gaten in de straatgevels tussen twee wachtmuren zijn bedoeld om gevuld te worden.

Inzake **geluid** nam aanvrager de nodige maatregelen door het voorzien van een betonnen voorzetwand links en rechts.

Het schepencollege achtte het nuttig om een beperkende voorwaarde op te leggen, die niet door aanvrager bestreden werd middels een beroep. Het is aangewezen dat de vergunde functies **een geheel blijven vormen met de woning** in de [REDACTED] 36. Binnen deze vergunning kan het pand, [REDACTED] 20, niet als afzonderlijke woongelegenhed of vakantiewoning gebruikt worden. Deze voorwaarde is ten volledigen titel en voor alle duidelijkheid, het is immers sowieso een feit dat voor een gebeurlijke functiewijziging tot vakantiewoning of residentiële woning steeds een vergunning nodig is.

Bovenstaande voorwaarde, alsook andere praktische aspecten zoals inzake rioleringen en werfafsluitingen, werden in eerste aanleg duidelijk geformuleerd als voorwaarden bij de vergunning en kunnen overgenomen worden.

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

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

De **plaats** van de aanvraag bevindt zich te Brugge, intra-muros, in de [REDACTED], waar een garage voorkomt die hoort bij een woning in de [REDACTED] 36. Links en rechts van de garage komen eengezinswoningen voor.

Het **ontwerp** voorziet in het bouwen van een logeerkamer, atelier, leeshoek en bibliotheek en dat bovenop de bestaande garage, van de woning gescheiden door de tuin. Gabariten en scheidingsmuren van aanpalenden blijven ongewijzigd blijven. De aanvraag is niet gelegen in een BPA of een verkaveling.

Het ontwerp werd in eerste aanleg behoorlijk getoetst aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening**. De afwijkingen inzake plat groendak, de dakdoorbreking achter en het materiaalgebruik zijn beperkt en mogelijk.

Het geïnspireerde concept wordt helder bij het bekijken van de doorsnede en de voorgevel. Ook de materialen zijn doordacht en smaakvol gekozen. De materialen zullen de knappe architectuur gepast ondersteunen. Het betreft een op het eerst zicht eenvoudige maar technisch hoogstaande constructie, met schuivende delen, een groendak, en behoorlijk wat waterdichtingsaspecten. Links en rechts wordt een betonwand aangebracht tegen de bestaande scheimuren, wat als geluidswering perfect is. Besloten moet worden dat het een **uitzonderlijk knap ontwerp** betreft, en dat zowel voor wat betreft het concept als voor wat betreft de materiaalkeuze en de technische uitwerking. Een meerwaarde voor de omgeving, ongetwijfeld.

Beroepers 2 merken op dat er **zichten mogelijk zijn achteraan** op de keuken en de living, alsook op de terrassen. Dit kan geen reden zijn om voorliggende aanvraag te weigeren. Zolang een gebouw zich schikt binnen de gebruikelijke gabarieten en geen storende buitenterassen voorziet behoren zichten tot de aanvaardbare en gebruikelijke stedelijke situatie.

*Beroeper 1 merkt op dat hij zijn pand pas drie jaar geleden kocht als 'bijna' halfopen bebouwing, waarna hij de **scheidingsmuur zandstraalde en hervoegde**.*

*Het is begrijpelijk dat hij deze kost betreurt, anderzijds zal deze buitenmuur nu afgedekt worden door de nieuwe constructie, wat naar waterdichtheid maar meer nog naar isolatiewaarde een behoorlijke verbetering is.*

*Inzake **geluidsisolatie** nam aanvrager de nodige maatregelen door het voorzien van een betonnen voorzetwand links en rechts.*

*Het is aangewezen dat de vergunde functies **een geheel blijven vormen met de woning** in de [REDACTED] 36. Binnen deze vergunning kan het pand, [REDACTED] 20, niet als afzonderlijke woongelegenheden of vakantiewoning gebruikt worden.*

*De vergunning kan dan ook verleend worden onder dezelfde voorwaarden als opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen.*

*...*

Na de hoorzitting van 13 juni 2012 beslist de verwerende partij op 5 juli 2012 om het beroep van de heer [REDACTED], de verzoekende partij en mevrouw [REDACTED] ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder dezelfde voorwaarden als opgenomen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 20 januari 2012. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

#### **4A      BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich op een L-vormig perceel gelegen in Brugge in de [REDACTED], waar een garage voorkomt die hoort bij een woning in de [REDACTED] 36. Deze woning is, samen met de tuin, opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Tussen garage en woning komt de tuin voor. Links en rechts van de garage komen eengezinswoningen voor.*

*Het ontwerp voorziet in het bouwen van een logeerkamer, atelier, leeshoek en bibliotheek en dat bovenop de bestaande garage.*

*Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande gemene muren. In de nota van de architect wordt aangegeven dat de gabariten en scheidingsmuren van aanpalenden ongewijzigd blijven. De plannen bevestigen dit.*

#### **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 werd in eerste aanleg behoorlijk getoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Volgende afwijkingen zijn mogelijk:*

*1-Het platte dak is beperkt qua omvang en wordt ingericht als groendak, waardoor het voldoet aan de afwijkingsbepalingen van art. 23.*

*2-In de achtergevel wordt een dakdoorbreking voorzien van 3,18m, dit is ½ van de gevelbreedte. Deze afwijking is mogelijk omdat het een waardevol element betreft dat geen afbreuk doet aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd is in de architectuur van het gebouw*

*3-Een esthetisch gebruik van koper kan worden toegelaten, zo ook voor wat betreft het schrijnwerk (het betreft overigens nieuwbouw, waardoor geen profilering opgelegd wordt)*

*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.*

*Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een woongebied met historische en esthetische waarde, 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**

*Het betreft een uitzonderlijk knap ontwerp, waarbij de commissie stedenschoon terecht gunstig advies gaf. De mooie oude garagegevel wordt bewaard, een nieuwe eerste en tweede bouwlaag wordt gerealiseerd enigszins teruggetrokken, waardoor een inpandig terras aan de straatzijde ontstaat. Inzake voorgevel wordt de historische straatwand gerespecteerd, en wordt slechts in tweede orde een hedendaags accent gerealiseerd. Het betreft een voorbeeld van hoe hedendaagse architectuur de historische omgeving kan versterken. Door het inspringende raam op de eerste verdieping zal het dakvolume lijken te zweven.*

*Ook de materialen zijn doordacht en smaakvol gekozen. Het dak in koperplaten zal een verrijking zijn voor de omgeving, het betreft overigens een zeer duurzaam materiaal. Donkergrijs gemoffeld stalen schrijnwerk is perfect in dit geheel, beter dan bijvoorbeeld aluminium. De materialen zullen de knappe architectuur gepast ondersteunen.*

*Het betreft een op het eerst zicht eenvoudige maar technisch hoogstaande constructie, met schuivende delen, een groendak, en behoorlijk wat waterdichtingsaspecten. Links en rechts wordt een betonwand aangebracht tegen de bestaande scheimuren, wat voor geluid perfect is.*

*Besloten moet worden dat het een uitzonderlijk knap ontwerp betreft, en dat zowel voor wat betreft het concept als voor wat betreft de materiaalkeuze en de technische uitwerking.*

*Omdat geen openbaar onderzoek vereist was, kwamen de argumenten van de geburen niet aan bod in eerste aanleg. Deze argumenten kunnen weerlegd worden.*

*Beroepers 2 merken op dat er zichten mogelijk zijn achteraan op de keuken en de living, alsook op de terrassen. Dit kan geen reden zijn om voorliggende aanvraag te weigeren. Het is immers steeds zo dat wanneer in annexen koepels of daklichten voorzien worden*

*met helder glas binnen kan gekeken worden vanop de verdieping van de burens. Zolang deze burens zich schikken binnen de gebruikelijke gabarieten en geen storende buitenterrassen voorzien behoren zichten tot de aanvaardbare en gebruikelijke stedelijke situatie.*

*Beroeper 1 merkt op dat hij zijn pand pas drie jaar geleden kocht als 'bijna' halfopen bebouwing, waarna hij de scheidingsmuur zandstraalde en hervoegde. Het is begrijpelijk dat hij deze kost, die in feite verloren blijkt te zijn, betreurt, anderzijds zal deze buitenmuur nu afgedekt worden door de nieuwe constructie, wat naar waterdichtheid maar meer nog naar isolatiewaarde een behoorlijke verbetering is. Dat de gedane investering verloren gaat is deels te wijten aan beroeper zelf, aangezien de scheidingsmuur een wachtgevel betreft en men redelijkerwijs mag aannemen dat tegen een wachtgevel kan aangebouwd worden.*

*Inzake geluid nam aanvrager de nodige maatregelen door het voorzien van een betonnen voorzetwand links en rechts.*

*Het schepencollege achtte het nuttig om een beperkende voorwaarde op te leggen, die niet door aanvrager bestreden werd middels een beroep. Het is aangewezen dat de vergunde functies een geheel blijven vormen met de woning in de [REDACTED] 36. Binnen deze vergunning kan het pand, [REDACTED] 20, niet als afzonderlijke woongelegenheden of vakantie woning gebruikt worden. Deze voorwaarde is ten volledigen titel en voor alle duidelijkheid, het is immers sowieso een feit dat voor een gebeurlijke functiewijziging tot vakantie woning of residentiële woning steeds een vergunning nodig is.*

*Bovenstaande voorwaarde, alsook andere praktische aspecten zoals inzake rioleringen en werfafsluitingen, werden in eerste aanleg duidelijk geformuleerd als voorwaarden bij de vergunning en kunnen overgenomen worden.*

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

#### **4D CONCLUSIE**

*De plaats van de aanvraag bevindt zich te Brugge, intra-muros, in de [REDACTED], waar een garage voorkomt die hoort bij een woning in de [REDACTED] 36. Links en rechts van de garage komen eengezinswoningen voor.*

*Het ontwerp voorziet in het bouwen van een logeerkamer, atelier, leeshoek en bibliotheek en dat bovenop de bestaande garage, van de woning gescheiden door de tuin. Gabariten en scheidingsmuren van aanpalenden blijven ongewijzigd blijven. De aanvraag is niet gelegen in een BPA of een verkaveling.*

*Het ontwerp werd in eerste aanleg behoorlijk getoetst aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De afwijkingen inzake plat groendak, de dakdoorbreking achter en het materiaalgebruik zijn beperkt en mogelijk.*

*Ook de materialen zijn doordacht en smaakvol gekozen. De materialen zullen de knappe architectuur gepast ondersteunen. Het betreft een op het eerste zicht eenvoudige maar technisch hoogstaande constructie, met schuivende delen, een groendak, en behoorlijk wat waterdichtingsaspecten. Links en rechts wordt een betonwand aangebracht tegen de bestaande scheidingen, wat als geluidswering perfect is. Besloten moet worden dat het*

*een uitzonderlijk knap ontwerp betreft, en dat zowel voor wat betreft het concept als voor wat betreft de materiaalkeuze en de technische uitwerking.*

*Beroepers 2 merken op dat er zichten mogelijk zijn achteraan op de keuken en de living, alsook op de terrassen. Dit kan geen reden zijn om voorliggende aanvraag te weigeren. Zolang een gebouw zich schikt binnen de gebruikelijke gabarieten en geen storende buitenterassen voorziet behoren zichten tot de aanvaardbare en gebruikelijke stedelijke situatie.*

*Beroeper 1 merkt op dat hij zijn pand pas drie jaar geleden kocht als 'bijna' halfopen bebouwing, waarna hij de scheidingsmuur zandstraalde en hervoegde. Het is begrijpelijk dat hij deze kost betreurt, anderzijds zal deze buitenmuur nu afgedekt worden door de nieuwe constructie, wat naar waterdichtheid maar meer nog naar isolatiewaarde een behoorlijke verbetering is.*

*Inzake geluidsisolatie nam aanvrager de nodige maatregelen door het voorzien van een betonnen voorzetwand links en rechts.*

*Het is aangewezen dat de vergunde functies een geheel blijven vormen met de woning in de [REDACTED] 36. Binnen deze vergunning kan het pand, [REDACTED] 20, niet als afzonderlijke woongelegenheid of vakantiewoning gebruikt worden.  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

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

De bestreden beslissing werd op 6 juli 2012 conform artikel 4.7.23, §3 VCRO betekend aan de verzoekende partij. Het verzoekschrift tot schorsing en vernietiging, ingesteld met een aangetekende zending van 23 augustus 2012, is derhalve tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij beroept zich op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Zij wijst in dit verband op de volgende hinder en nadelen:

*“ ...*

*De bestreden beslissing vergunt de verbouwing en uitbreiding van de garage gelegen aan de [REDACTED] 20, dat paalt aan de woning van de verzoekende partij. In het dakvolume van het aanpalende gebouw wordt een **grootschalige dakuitbouw** voorzien, over de helft van de gevelbreedte. Daardoor kan de bouwheer rechtstreeks inkijken op het achterliggende gedeelte van de woning van de verzoekende partij, die voorzien is van een open, doorzichtig dak. Dit achterliggende deel, waar de keuken en eetruimte is gesitueerd, wordt veelvuldig gebruikt door de verzoekende partij. Vanuit de dakuitbouw zal ook rechtstreekse inkijk mogelijk zijn op het terras en de tuin van de verzoekende*

*partij. De verzoekende partij zal dan ook geconfronteerd worden met **bovenmatige inkijk en een ernstige schending van hun privacy** ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing (zie uiteenzetting ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ hieronder).  
...”*

2.

Noch de verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is of dat deze hinder of nadelen een zekere mate van ernst dienen te vertonen.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervindt of zal ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij voldoende aannemelijk maakt dat zij hinder en nadelen kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing. Er valt niet te betwisten dat er inkijk en hieruit voortvloeiend een schending van de privacy kan ontstaan door de realisatie van de bestreden beslissing. De verzoekende partij beschikt over het vereiste belang conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING**

Luidens artikel 4.8.13 VCRO kan, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing geschorst worden bij wijze van voorlopige voorziening. Overeenkomstig deze bepaling kan de Raad slechts een bestreden vergunningsbeslissing schorsen onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij meent te lijden als volgt:

“ ...

*De verzoekende partij is zich bewust van het feit dat in het deus bebouwde stadscentrum van Brugge een zekere vorm van inkijk tot de "normale" hinder behoort en dient te worden getolereerd. Anderzijds dient te worden vastgesteld dat de zeer grote (brede en hoge) glaspartij (3.18 m breed en 2 m hoog) op de tweede verdieping van het vergunde gebouw zal zorgen voor een ernstige vorm van inkijk in een (veel gebruikt) deel van zijn woning (keuken en leefruimte) en zijn terras, die de normale (te verdragen) vorm van **inkijk** in een drukke omgeving ver overstijgt.*

*Hierbij is het van belang te onderstrepen dat vanuit de betrokken dakuitsprong inkijk zal worden genomen, niet alleen op het terras van de verzoekende partij, maar ook in een groot gedeelte van de eetruimte en de keuken. Eén en ander blijkt uit een visualisatie (stuk 7), waarop duidelijk af te lezen is dat inkijk zal kunnen worden genomen in bijna de helft van de keuken- en eetruimte (44 %, zie het oranje ingekleurde gedeelte) en op de (quasi-) totaliteit van het terras (93 %, zie het rose ingekleurde gedeelte). Het gaat dus niet — zoals de deputatie in haar vergunningsbeslissing poneert (in navolging van de visie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar) — om een annex bij de woning van de verzoekende partij met een koepel of daklicht, maar wel om een volwaardig deel van de woning van de verzoekende partij met een glazen dak (dat overigens deugdelijk stedenbouwkundig is vergund), dat bovendien intensief wordt gebruikt door de verzoekende partij. De verzoekende partij legt in dat verband een uittreksel voor van de bouwplannen van zijn woning (stuk 8), waaruit de indeling van de woning blijkt en tevens een aantal foto's genomen vanuit de keuken/eetruimte door het glazen dak in de richting van de bouwplaats, van waaruit de inkijk zal worden genomen (stuk 9). Tenslotte legt de verzoekende partij nog een aantal foto's neer (stuk 10), genomen vanop de rechterbovenhoek van zijn eigen dak in de richting van zijn terras en glazen dak van de eetruimte en keuken van zijn woning. Deze foto's zijn duidelijk.*

*Het gevoel van inkijk en verlies van privacy zal nog worden verstrekt, nu het grootste deel van de dakuitbouw is uitgevoerd in glas met een donkergrijze coating, hetgeen wil zeggen dat inkijk vanuit de dakuitbouw zal mogelijk zijn, terwijl anderzijds niet van buiten naar binnen zal kunnen worden gekeken. Met andere woorden, de verzoekende partij zal vanuit zijn eigendom niet zien of er iemand kijkt op zijn eigendom vanuit de dakuitsprong. Het behoeft weinig betoog dat dit een zeer oncomfortabel gevoel geeft, dat een ernstige inbreuk vormt op de privacy.*

*Evenzeer van belang is dat de dakuitsprong met de grote glaspartij gesitueerd is op de tweede verdieping, waar volgens de bouwplannen een atelier/bibliotheek wordt voorzien. Het gaat dus om een ruimte die potentieel veel zal gebruikt worden (vgl. bijv. met een slaapkamer, die minder wordt gebruikt en derhalve minder kans op inkijk geeft), hetgeen de hinder nogmaals vergroot.*

*Slotsom is dan ook dat de inkijk en het verlies van privacy vanuit de vergunde uitbouw op de tweede verdieping in alle redelijkheid de normale hinder in een drukke stadsomgeving overstijgen en dienen te worden beschouwd als een ernstig nadeel.*

*Voor zoveel als nodig wijst de verzoekende partij nog op het feit dat ondertussen honderden mensen uit de Brugse binnenstad al een petitie ondertekenden tegen het toestaan van dakdoorbrekingen met aanzienlijke afwijkingen ten aanzien van hetgeen door de stedelijke bouwverordening wordt toegelaten (stuk 11). Dit toont aan dat deze kwestie — met name het toestaan van brede dakuitbouwen, die sowieso leiden tot overmatige inkijk — in de binnenstad van Brugge — die doorgaans bijzonder streng is in*

*dit verband — zeer gevoelig ligt. Dit geeft duidelijk weer dat de normale tolerantiedrempel voor inkijk in de binnenstad van Brugge op een ernstige manier wordt overschreden.*

*Evenzeer zal het vergunde gebouw leiden tot een aanzienlijk verlies aan zonlicht op het terras en in de eetruimte/keuken van de verzoekende partij. Het vergunde gebouw komt immers pal in het zuiden ten opzichte van het terras en de achterbouw van de woning van de verzoekende partij. Het staat derhalve vast dat de verzoekende partij een aanzienlijk verlies aan zonlicht zal lijden.*

*Bovendien staat vast dat het nadeel persoonlijk geleden wordt door de verzoekende partij en dat het moeilijk herstelbaar is. Eens het gebouw zal zijn gebouwd, is het immers hoogst onzeker en zelfs onwaarschijnlijk dat het gebouw ooit zou moeten worden afgebroken.*

*De bestreden vergunningsbeslissing brengt voor de verzoekende partij dan ook een moeilijk te herstellen ernstig nadeel met zich mee.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*In wezen is er slechts sprake van één enkel nadeel namelijk het ontstaan van inkijk en daarmee samenhangend een vermeend verlies aan privacy. In de eerste plaats moet worden vastgesteld dat niet de dakdoorbreking op zich maar wel het feit dat in deze doorbreking een raam wordt aangebracht, de basis vormt voor het nadeel dat verzoekende partij meent te zullen ondervinden. Verzoekende partij licht toe dat dit raam inkijk zal genereren in 44% van de keuken en 93% van het terras.*

*Wat de inkijk in de keukenruimte betreft moet worden vastgesteld dat verzoekende partij er zelf voor heeft gekozen om een glazen hellend dak ter hoogte van deze ruimte te voorzien. In een dichtbebouwde stedelijke context is er onvermijdelijk altijd sprake van enige inkijk. Dat deze inkijk volgens verzoekende partij de normale hinder van wat in een dergelijke omgeving mag worden verwacht te boven zou gaan, is dan ook louter het gevolg van de (bewuste) keuze van verzoekende partij om ondanks het feit dat hun woning gelegen is in een omgeving van woningen met 3 bouwlagen met ramen aan de voor- en achterzijde én waar alle woningen bovendien aan de achterzijde op elkaar uitkijken (dit blijkt ook zéér duidelijk uit de luchtfoto bijlage 15), toch te kiezen voor een uitbouw aan de achterzijde mét een glazen dak. Daarenboven is er enkel sprake van inkijk in de keukenruimte, meer specifiek zelfs in slechts 44% van deze ruimte. In een dicht bebouwde stedelijke omgeving bestaande uit woningen met alleen een vergelijkbaar gabariet, kan de inkijk vanuit één enkel raam aan de achterzijde van een woning ten opzichte van de uitbouw mét glazen dak van de aanpalende buur bezwaarlijk worden beschouwd als een voldoende ernstig nadeel, te meer daar de inkijk nog niet de helft van deze ruimte betreft!*

*Wat de inkijk op het terras betreft moet worden vastgesteld dat de inkijk meer is dan de inkijk die gegenereerd zou worden ten aanzien van de keuken. Het betreft hier evenwel een terras. Ook hier hoeft het geen betoog dat in het dense stadscentrum inkijk ten aanzien van een terras, geenszins uitgesloten is. Dit geldt des te meer gezien de configuratie van de bestaande omgeving waar de tuinen van de woningen van de [REDACTED] en de [REDACTED] aan elkaar grenzen en verschillende woningen aan de achterzijde op elkaar*



uitkijken. Verzoekende partij moet nu reeds vanuit verschillende plaatsen inkijk dulden, waaronder ook van de rij opeenvolgende meergezinswoningen ter hoogte van de [REDACTED] 49/47/45 die achteraan een aanzienlijke bouwdiepte hebben. Voorts tonen zowel het inplantingsplan alsook de profieltekening aan dat de woning een vergelijkbaar gabariet heeft als deze van de woning van verzoekende partij en dat ook minder diep wordt gebouwd dan de woning van verzoekende partij; zelfs met inbegrip van het groendak komt het gebouw minder diep dan de uitbouw van verzoekende partij. Ook ten aanzien van het terras kan het argument van de inkijk en privacy niet ernstig worden genoemd.

Het argument dat “honderden mensen uit de Brugse binnenstad al een petitie ondertekenden tegen het toestaan van dakdoorbrekingen met aanzienlijke afwijkingen ten aanzien van hetgeen door de stedelijke bouwverordening wordt toegelaten” en “dit aantoonst dat deze kwestie – met name het toestaan van brede dakuitbouwen, die zowiezo leiden tot inkijk – in de binnenstad van Brugge zeer gevoelig ligt” is niet dienend. Het betreft hier een louter informatieve toevoeging die op geen enkele wijze bijdraagt tot het staven van een ernstig en persoonlijk nadeel in hoofde van verzoekende partij met betrekking tot voorliggende aanvraag.

Verzoekende partij claimt ook zeer kort de aanwezigheid van een “aanzienlijk verlies aan zonlicht op het terras en in de eetruimte/keuken”. Behoudens een algemene verwijzing naar de zuidelijke inplanting van de aanvraag wordt deze stelling op geen enkele wijze geconcretiseerd. Daarenboven zal de woning hetzelfde gabariet hebben als de woning van verzoekende partij en komt de woning minder diep dan de woning van verzoekende partij. Op het gelijkvloers wordt ca. 2m dieper gebouwd dan de bestaande bebouwing maar zowel de 1<sup>e</sup> als 2<sup>e</sup> verdieping zijn verder terug getrokken en komt het ontwerp zelfs minder diep dan het hoofdvolume van de woning van verzoekende partij. Van een “aanzienlijk verlies van zonlicht” kan dan ook geen sprake zijn.

Gelet op bovenstaande repliek kan geen enkel van de geformuleerde nadelen als ernstig worden aangemerkt. Daarenboven wordt geenszins aangetoond in welke mate, quod non, deze nadelen moeilijk te herstellen zouden zijn. Verzoekende partij stelt hieromtrent hetvolgende: “Eens het gebouw zal zijn gebouwd, is het immers hoogst onzeker en zelfs onwaarschijnlijk dat het gebouw ooit zou moeten worden afgebroken.”. Volgens de rechtspraak van de Raad van State toont het vermeend moeilijk onomkeerbaar karakter van de bouwwerken op zich niet aan dat verzoekende partij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden besluiten een nadeel zal ondergaan dat ernstig en moeilijk te herstellen zou zijn (R.v.St. dd. 02/03/2010, nr. 201.448). Met deze stelling geeft verzoekende partij bovendien aan dat zij aanstuurt op een volledige afbraak van de verbouwde woning hoewel uit het verzoekschrift duidelijk blijkt dat verzoekende partij niet claimt enig nadeel te ondervinden uit de dakdoorbreking zelf slechts uit de aanwezigheid van een raam in die dakdoorbreking! Het vermeende nadeel kan dan ook op andere manieren worden hersteld dan door de afbraak van het gehele gebouw. Het nadeel is dan ook geenszins moeilijk te herstellen.

Het verzoek tot schorsing is ongegrond.

...

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Ook deze grief is onterecht.

*Dit nadeel wordt enkel en alleen gemotiveerd op basis van de beweerde verhoogde inkijk.*

*Dit is volstrekt onterecht.*

*De inkijk is immers dezelfde of een raampartij klein of groot is. Het zijn de ogen die kijken niet het raam.*

*De inkijk wordt geregeld door de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek en niet door de wetgeving inzake stedenbouw. De bewuste artikelen die door partij ██████ worden aangehaald hebben immers een andere ratio legis.*

*Er is dan ook geen enkel ernstig nadeel dat door partij ██████ kan ingeroepen worden nu aan deze partij niet meer rechten kan gegeven worden als deze bepaald in het Burgerlijk Wetboek in de artikelen 675 BW en volgende zonder het gelijkheidsbeginsel te schenden.*

*De volledige demarche van partij ██████ strekt er duidelijk toe een foutieve pro domo interpretatie te geven van de ratio legis van voormeld artikel 24 en van wat een goede ruimtelijke ordening uitmaakt om zich aldus meer rechten te laten toekennen dan deze die volgens het gelijkheidsbeginsel aan elke burger wordt toegekend.*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad bevolen zou kunnen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar dient integendeel concrete en precieze gegevens aan te reiken waaruit enerzijds de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, wat inhoudt dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die een verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering wenst te voorkomen, voert de verzoekende partij inkiijk en een hieruit voortvloeiend verlies aan privacy aan. Zij wijst in het bijzonder op het raam in de dakuitbouw van de achtergevel van de door de bestreden beslissing vergunde (nieuwe) constructie dat 3,18m breed is en 2m hoog is. De dakdoorbreking neemt ongeveer de helft van de gevelbreedte in.

Het pand van de verzoekende partij is gelegen in een verstedelijkt gebied met woonfunctie, meer bepaald in de Brugse binnenstad. In dergelijk gebied mag er van de bewoners een relatief hoge mate van tolerantie verwacht worden wat betreft inkiijk en schending van de privacy. De verzoekende partij is zich hier naar eigen zeggen bewust van. Toch is zij de mening toegedaan dat de betwiste glaspartij zal zorgen voor ernstige inkiijk “die de normale (te verdragen) vorm van inkiijk in een drukke omgeving ver overstijgt” en dus dat het geschetste nadeel voldoende ernstig is om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

3.

Aan de hand van het administratief dossier en de door de verzoekende partij neergelegde stukken, kan de Raad vaststellen dat de verzoekende partij door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing daadwerkelijk geconfronteerd zal worden met inkiijk en een verlies van privacy die de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertonen.

De verzoekende partij legt onder meer een visualisatie voor waaruit blijkt dat vanuit het raam in de dakdoorbreking inkiijk mogelijk zal zijn op vrijwel het volledige terras van de verzoekende partij. Noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij betwisten dat deze visualisatie (een inplantingsplan en diverse foto's vanuit verschillende gezichtspunten) een realistisch beeld schetst van de te verwachten inkiijk en het daaruit voortvloeiend verlies aan privacy. De grootte van het raam, de verhouding ervan tot de gevelbreedte en het feit dat de ruimte op de tweede verdieping als atelier, bibliotheek en polyvalente ruimte een zeer frequent gebruik zal kennen, overtuigen de Raad dat de inkiijk die de dakuitbouw zal veroorzaken op het terras, de privacy kan schenden en de normaal te tolereren mate van hinder in woongebied overschrijdt.

Aan deze vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door de omstandigheid dat de verzoekende partij nu al inkiijk zou moeten dulden van woningen die aan de achterzijde uitkijken op het perceel van de verzoekende partij. De verzoekende partij toont immers voldoende aan dat de aard en de impact van de inkiijk aanzienlijk ernstiger genoemd kan worden en in die zin niet vergelijkbaar is met de bestaande hinder die de normale tolerantiegrenzen niet overstijgt. Het gegeven dat de dakuitbouw ten opzichte van de achtergevel van de woning van de verzoekende partij enigszins teruggetrokken is, leidt er evenmin toe dat de inkiijk en het verlies aan privacy worden beperkt zodat ook dit gegeven de ernst van het geschetste nadeel niet relativeert.

In zoverre de tussenkomende partij opwerpt dat de inkiijk geregeld wordt door de regels van het Burgerlijk Wetboek en niet door de regelgeving inzake ruimtelijke ordening, wenst de Raad op te merken dat de mogelijke conformiteit van een aanvraag met artikel 675-680bis BW strikt genomen irrelevant is bij de beoordeling van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en dus niet noodzakelijk impliceert dat het ingeroepen nadeel per definitie de voor de schorsing van de bestreden beslissing vereiste ernst ontbeert.

4.

De Raad is tot slot van oordeel dat in redelijkheid niet kan worden betwist, zoals de verzoekende partij terecht aanvoert, dat het door de Raad ernstig bevonden nadeel, evenzeer moeilijk te herstellen is.

Hoewel niet onmogelijk, is het voor een particulier, zoals de verzoekende partij, immers steeds dermate moeilijk om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, zelfs wanneer deze slechts gedeeltelijk zou zijn uitgevoerd, enig dienstig herstel te bekomen.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

## **B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 24 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen van de stad Brugge van 7 april 2011 (hierna de gemeentelijke bouwverordening), van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO, van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het materiële motiveringsbeginsel.

Zij licht deze schendingen als volgt toe:

“ ...

*Artikel 24 van de gemeentelijke bouwverordening van Brugge bepaalt volgende **normen inzake 'lichtopeningen/dakdoorbrekingen'** (stuk 3):*

*"In de hellende daken kunnen lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50 m breed zijn.*

*In de Brugse binnenstad en in de Lisseweegse en Dudzeelse dorpskom kan slechts één horizontale rij dakdoorbrekingen worden toegestaan.*

*Wanneer bepaalde waardevolle architecturale elementen geen afbreuk doen aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd zijn in de architectuur van het gebouw of in die van de omgeving, kan de bevoegde overheid bij gemotiveerde beslissing afwijkingen van deze norm toestaan."*

*Zoals vermeld, voorziet de betrokken aanvraag een **grootschalige dakuitbouw**, aan de **achterzijde** van het hellend dak. Deze dakuitbouw heeft een breedte van maar liefst **3,18 m**. Deze dakdoorbreking wijkt op volgende vlakken af van de normen vervat in artikel 24 gemeentelijke verordening:*

- 1) De dakuitbouw neemt ca. **de helft van de totale gevelbreedte** (6,65 m) in, terwijl de verordening enkel dakdoorbrekingen van maximaal 1/3 van de gevelbreedte toestaat, hetzij een overschrijding van de norm met 44.5 %.*
- 2) De dakuitbouw is meer dan **dubbel zo breed** als de maximaal toegestane breedte van 1,50 m (per afzonderlijke lichtopening).*

*Het is duidelijk dat de dakuitbouw op essentiële wijze afwijkt van de vermelde normen uit artikel 24. Uit dit artikel blijkt dat de verordening in principe louter smalle en afzonderlijke*

dakuitbouwen (dakkappen) toelaatbaar acht en dit uiteraard om de privacy van de aanpalende eigendommen in het dens bebouwde stadscentrum te vrijwaren.

Artikel 24 voorziet dat enkel een afwijking op deze normen kan worden toegestaan, indien de afwijking voldoet aan volgende cumulatieve voorwaarden:

- De afwijking wordt **bij gemotiveerde beslissing** toegestaan;
- De afwijking heeft betrekking op bepaalde waardevolle architecturale elementen **die geen afbreuk doen aan het uitzicht** van het hellend dak en die **geïntegreerd** zijn in de architectuur van het gebouw of in die van de omgeving.

In het bestreden vergunningsbesluit van 5 juli 2012 heeft de deputatie de afwijking louter als volgt gemotiveerd (stuk 1, p. 7):

*"In de achtergevel wordt een dakdoorbreking voorzien van 3,18 m, dit is van de gevelbreedte. **Deze afwijking is mogelijk omdat het een waardevol element betreft dat geen afbreuk doet aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd is in de architectuur van het gebouw.**"*

Het hoeft geen betoog dat deze "motivering" een **loutere standaardoverweging** uitmaakt. De deputatie heeft uitsluitend de bewuste afwijkingsbepaling uit artikel 24 van de gemeentelijke verordening herhaald, zonder concreet te motiveren waarom de beoogde afwijking daadwerkelijk toelaatbaar is in het licht van artikel 24 verordening.

De afwijking is dan ook niet afdoende gemotiveerd.

Deze gebrekkige motivering is des te problematischer, nu de beoogde dakuitbouw **zeer grootschalig, met name dubbel zo groot is als de maximale norm**. Een eenvoudige standaardformulering kan een dermate substantiële afwijking in geen geval verantwoorden, zeker niet omdat die aanzienlijke afwijking zorgt voor een overmatige inkijk in het perceel van de verzoekende partij.

Tevergeefs zou door de deputatie worden aangehaald dat de bestreden beslissing ook melding maakt van het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundige ambtenaar. Ook dit advies bevat immers enkel een stijlformule die ook niet kan worden beschouwd als een afdoende motivering in de zin van artikel 24 van de gemeentelijke verordening. Het advies stelt over de toegestane afwijking immers louter het volgende:

*"In de achtergevel wordt een dakdoorbreking voorzien van 3,18 m breed, dit is 1/2 van de gevelbreedte, afwijking van de gebruikelijke randvoorwaarde waarbij maximaal 1/3 van de gevelbreedte wordt voorzien met een maximum van 1,5 m breedte.*

***De Dienst Monumentenzorg en Stadsvernieuwing geeft gunstig advies daar passend in de architectuur, daar het geen afbreuk doet aan het uitzicht van het hellend dak en niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein daar gelegen aan de achterzijde.**"*

De bestreden vergunning werd dan ook afgeleverd in strijd met artikel 24 van de gemeentelijke verordening en met artikel 4.3.1, § 1, 1°, a) VCRO. Bovendien schendt de vergunning het materiaal motiveringsbeginsel. Volgens de Raad van State is er sprake van een schending van de motiveringsplicht indien in de vergunning niet afdoende wordt gemotiveerd waarom wordt afgeweken van de voorschriften van de geldende verordening.'

*Het eerste middel is ernstig en gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

*“ ...*

*Artikel 24 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stelt het volgende:*

*...*

*Krachtens voornoemd artikel kunnen afwijkingen van niet nadere genoemde omvang worden toegestaan op voorwaarde dat dit past gelet op de vormgeving van het gebouw. Verzoekende partij stelt dat de motivatie in de bestreden beslissing zich beperkt tot een gewone stijlformule maar betwist niet dat de doorbreking een waardevol architecturaal element is dan geen afbreuk doet aan het uitzicht van het hellend dak, dat dit element wordt geïntegreerd in het gebouw en derhalve is voldaan aan de voorwaarden die door de verordening worden vooropgesteld. Verzoekende partij gaat er dan ook ten onrechte vanuit dat een specifieke motivatie noodzakelijk is gelet op de omvang van de doorbreking. Dit is niet het geval, elke doorbreking of zij nu ½ van de gevel of zelfs de volledige gevel beslaat moet worden gemotiveerd vanuit het architecturaal concept zoals in casu is gebeurd. De verwijzing in de bestreden beslissing naar de beslissing van het schepencollege dat op zijn beurt ook verwijst naar het gunstig advies van de Commissie Stedenschoon, maakt dan ook integraal deel uit van de motivatie van de bestreden beslissing. Er moet dan ook worden vastgesteld dat de draagkrachtigheid van de motivatie niet in vraag wordt gesteld en de motivatie derhalve afdoend is.*

*Het eerste middel is ongegrond.*

*...”*

3.

De tussenkomenende partij voegt hieraan het volgende toe:

*“ ...*

*Volstrekt ten onrechte meent de partij [REDACTED] dat de motivering van de bestendige deputatie een standaardoverweging is en geen echte motivering.*

*Krachtens voormeld artikel 24 van de gemeentelijke verordening kan een afwijking op de normen worden toegestaan indien dit gebeurt bij gemotiveerde beslissing die betrekking hebben op bepaalde waardevolle architecturale elementen die geen afbreuk doen aan het uitzicht van het hellend dak en die geïntegreerd zijn in de architectuur van het gebouw of in die van de omgeving.*

*Ten onrechte stelt partij [REDACTED] dat de afwijking met een loutere standaardformule werd gemotiveerd.*

*Dit is niet correct waar het architecturaal karakter van het ontwerp uitvoerig wordt toegelicht en zodoende de afwijking wordt toegestaan gelet op de integratie in de architectuur van het gebouw waarbij geen afbreuk gedaan wordt aan de omgeving.*

*De redenering van partij [REDACTED] dat de afwijking niet mocht toegestaan worden omdat een te grote inkijk wordt gegeven op zijn aanpalend pand heeft geen zin vermits dit niet*

*beantwoordt aan de ratio legis van de reglementering en de inkijk dezelfde is of deze nu gebeurt door een kleine dan wel door een groot raam.*

*De ratio legis van de reglementering ligt immers enkel en alleen in de esthetische kijk op de daken van de Stad Brugge. Teneinde de dakpartijen in hun bestaande ritmiek te behouden heeft de Stad de inplanting van Velux en andere dakramen willen beperken. In casu ligt het raam aan de achterzijde zodat de afwijking geen impact heeft op het beoogd doel van de reglementering.*

*De betreffende reglementering houdt zich geenszins bezig met de private belangen van de aanpalenden maar enkel met het algemeen belang. Voor de aanpalende gelden immers de wetsbepalingen inzake uitzicht op het eigendom van de nabuur zoals vervat in de artikelen 675 e.v. BW. Terecht werd ter zake gemotiveerd als volgt :*

***"Dit kan geen reden zijn om voorliggende aanvraag te weigeren. Het is immers steeds "zo dat wanneer in annexen koepels of daklichten voorzien worden met helder glas binnen "kan gekeken worden van op de verdieping van de burelen. Zolang deze burelen zich schikken "binnen de gebruikelijke gabarieten en geen storende buitenterrassen voorzien behoren "zichten tot de aanvaardbare en gebruikelijke stedelijke situatie."***

*Het eerste middel van partij [REDACTED] is dan ook ongegrond.  
..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Er wordt niet betwist dat de aanvraag onder de toepassing valt van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen van de stad Brugge van 7 april 2011 (hierna de gemeentelijke bouwverordening).

Artikel 24, §1 van de gemeentelijke bouwverordening bepaalt inzake lichtopeningen en dakdoorbrekingen in daken het volgende:

*"...*

*In de hellende daken kunnen **lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen** worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50m breed zijn.*

*In de Brugse binnenstad en in de Lisseweegse en Dudzeelse dorpskom kan slechts één horizontale rij dakdoorbrekingen worden toegestaan.*

*Wanneer bepaalde waardevolle architecturale elementen geen afbreuk doen aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd zijn in de architectuur van het gebouw of in die van de omgeving, kan de bevoegde overheid bij gemotiveerde beslissing **afwijkingen** van deze norm toestaan.*

*..."*

Uit deze bepaling volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan afwijkingen van de normen vermeld in het eerste lid kan toestaan op voorwaarde dat de afwijking waardevolle architecturale elementen betreft die geen afbreuk doen aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd zijn in de architectuur van het gebouw of in die van de omgeving. Het vergunningverlenend bestuursorgaan kan deze afwijkingen enkel toestaan bij gemotiveerde beslissing.

2.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat de bestreden beslissing gedragen moet worden door rechtens aanvaardbare motieven die steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten. Deze motieven kunnen blijken, hetzij uit de beslissing zelf, hetzij uit de stukken van het administratief dossier.

De verwerende partij beschikt in dit verband over een discretionaire bevoegdheid zodat de Raad zijn beoordeling omtrent de vraag of een afwijking kan worden toegestaan niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij.

In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die zijn opgenomen in de bestreden beslissing en dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

De aanvraag voorziet in de achtergevel een dakuitbouw van 3,18m breed en 2m hoog. De gevelbreedte bedraagt 6,65m waardoor de dakuitbouw meer dan 1/3 van de gevelbreedte inneemt en, hetgeen niet wordt betwist, in principe strijdig is met de bepalingen van artikel 24 van de gemeentelijke bouwverordening.

De verwerende partij staat in de bestreden beslissing een afwijking toe op artikel 24 van de gemeentelijke bouwverordening. Zij motiveert deze afwijking als volgt:

“ ...

*Het ontwerp werd in eerste aanleg behoorlijk getoetst aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening**. Volgende afwijkingen zijn mogelijk:*

...

*2-In de achtergevel wordt een dakdoorbreking voorzien van 3,18m, dit is ½ van de gevelbreedte. Deze afwijking is mogelijk omdat het een waardevol element betreft dat geen afbreuk doet aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd is in de architectuur van het gebouw*

...”

4.

Door te stellen dat het ontwerp in eerste aanleg behoorlijk werd getoetst aan de gemeentelijke bouwverordening, treedt de verwerende partij kennelijk de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 20 januari 2012 bij voor wat betreft de toetsing van de aanvraag aan de gemeentelijke bouwverordening.

De verwerende partij kan er zich toe beperken te zeggen dat het ontwerp in eerste aanleg behoorlijk werd getoetst en zodoende het standpunt en de motieven van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge tot de hare maken. De beslissing waarnaar wordt verwezen, dient in voorkomend geval opgenomen te worden in of toegevoegd te worden aan de bestreden beslissing zodat de verzoekende partij kan nagaan welke motieven de verwerende partij zich precies eigen heeft gemaakt om tot haar beslissing te komen. Anderzijds dient de beslissing die wordt bijgetreden en die derhalve de redenen bevat om tot het verlenen van de vergunning te besluiten, op zich zelf afdoende gemotiveerd te zijn.



5.

De Raad stelt vast dat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 20 januari 2012 zich in het administratief dossier bevindt en dat het college hierbij het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 16 januari 2012 bijtreedt. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in vermeld advies met betrekking tot artikel 24 van de gemeentelijke bouwverordening het volgende:

“ ...  
*Artikel 24*

... ”

*In de achtergevel wordt er een dakdoorbreking voorzien van 3,18 m breed, dit is 1/2 van de gevelbreedte, afwijking van de gebruikelijke randvoorwaarde waarbij maximaal 1/3 van de gevelbreedte wordt voorzien met een maximum van 1,5m breedte.*

*De Dienst Monumentenzorg en Stadsvernieuwing geeft gunstig advies daar passend in de architectuur, daar het geen afbreuk doet aan het uitzicht van het hellend dak en niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein daar gelegen aan de achterzijde.*

... ”

De Raad stelt vast dat het advies van de Dienst Monumentenzorg en Stadsvernieuwing niet in de bestreden beslissing is opgenomen, noch eraan is toegevoegd, zodat de verzoekende partij, en dus ook de Raad niet, niet kunnen vaststellen welke motieven de Dienst Monumentenzorg en Stadsvernieuwing heeft gehanteerd om te besluiten tot een gunstig advies.

6.

Bijkomend is de Raad van oordeel dat de stelling dat de dakuitbouw passend is in de architectuur daar die geen afbreuk doet aan het uitzicht van het hellend dak en niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein, op zich niet kan worden beschouwd als een motief dat in rechte afdoende is om een dergelijk ingrijpende en verregaande afwijking op artikel 24 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening te verantwoorden. Een dergelijke overweging is integendeel een loutere stijlformule waaruit geenszins blijkt dat op een concrete en afdoende manier is nagegaan of de dakuitbouw waarvoor een afwijking wordt gevraagd, een waardevol architecturaal element is dat geen afbreuk doet aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd is in de architectuur van het gebouw of in die van de omgeving.

De verzoekende partij merkt dan ook zeer terecht op dat het gebrek aan een concrete en afdoende motivering des te problematisch is gelet op de belangrijke afwijking die de aanvraag ontegensprekelijk vormt ten opzichte van de normen bepaald in artikel 24 van de gemeentelijke bouwverordening. Daar waar artikel 24 van de gemeentelijke bouwverordening een maximum breedte van 1,5m oplegt, bedraagt de breedte van de betwiste dakuitbouw meer dan het dubbele. Ook de verhouding tot de gevelbreedte wordt op aanzienlijke wijze overschreden. Een dergelijke ingrijpende afwijking vereist dan ook een meer omstandige en afdoende motivering. De verwerende partij heeft dit kennelijk nagelaten.

Het eerste middel lijkt op het eerste zicht en in de aangegeven mate, mede gelet op de in het onderdeel VI.A van huidig arrest gedane vaststellingen, voldoende ernstig om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

7.

De Raad wenst tot slot ambtshalve nog op te merken dat de verwerende partij bij de toetsing van de aanvraag aan ‘*de wettelijke en reglementaire bepalingen*’ (onderdeel 4B van de bestreden beslissing) in het licht van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO zonder meer vaststelt dat ‘...de

*aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is een woongebied met historische en esthetische waarde, hiermee ook 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...*' en hierbij lijkt voorbij te gaan aan wat wordt bepaald in artikel 6.1.2.3 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 5 juli 2012, waarbij het administratief beroep van onder meer de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 20 januari 2012 ontvankelijk doch ongegrond wordt verklaard en waarbij aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een garage van een woning tot polyvalente ruimte, atelier en bibliotheek op de percelen gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging aangehouden voor de derde kamer, voorgezeten door de heer Filip VAN ACKER.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 26 februari 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER,        voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG,        toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Heidi HUANG

Filip VAN ACKER