

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 11 december 2018 met nummer RvVb-A-1819-0412
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0062-A

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad BRUGGE vertegenwoordigd door advocaten Gregory VERMAERCKE en Frederick HALLEIN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Brugge, Dirk Martensstraat 23
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de heer Jeffrey VANTORRE 2. de heer Wesley VANTORRE vertegenwoordigd door advocaten Jan BELEYN en Guy DEMEESTERE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 oktober 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 augustus 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 31 maart 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het herbouwen van twee ééngezinswoningen met garages op een perceel gelegen te 8380 Dudzele (Brugge), Sint-Lenardsstraat 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 15, sectie D, nummers 0159p.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 27 december 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 8 mei 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partijen dienen geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 27 november 2018.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partijen verschijnen schriftelijk.

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

III. FEITEN

De tussenkomende partijen dienen op 23 november 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het herbouwen van twee ééngezinswoningen met garages” op een perceel gelegen te 8380 Brugge, Sint-Lenardsstraat 12.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied met landelijk karakter.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 1 maart 2017 tot en met 30 maart 2017, worden drie bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 31 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

“ ...

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

Toetsing van het project met de omgeving

De aanvraag omvat het slopen van een eenlagige woning in functie van het bouwen van twee eengezinswoningen met achteraan garages.

Achteraan het perceel worden drie garages gebouwd ten voordele van de nieuwe woningen. Ze sluiten slechts gedeeltelijk aan bij de bestaande wachtgevel van de aanpalende garage. Er wordt een bijkomende wachtgevel ter hoogte van de aanpalende tuin voorzien.

In functie van het nieuwe hoofdvolume dient de wachtgevel ter hoogte van de westelijke perceelsgrens aanzienlijk opgetrokken te worden. Een 12 meter bouwdiepte wordt gebruikelijk toegestaan in functie van kwalitatieve binnenruimtes. Wel willen we wijzen op het belang van gabarietbeheersing in dergelijke kleinschalige omgeving in functie van hinder naar de aanpalenden.

Bij de beoordeling van de bezwaren, wordt de ruimtelijke toetsing gedaan.

Beoordeling van de ingediende bezwaren:

De petitie en de twee overige bezwaarschriften betreffen de inname van openbare parkeerplaatsen door de toegang van de drie garages te voorzien langs Duivenkete. Er wordt gesuggereerd de toegang te verlenen langs een bestaande private wegenis ter hoogte van de achterste perceelsgrens. Dit zou het aantal garages eveneens reduceren naar twee.

Vanuit ruimtelijk oogpunt kan deze vraag ondersteund worden aangezien het voorstel, de garagepoorten te voorzien langs de achterste perceelsgrens, ruimtelijk beter aansluit met

de huidige invulling van de percelen langs de Sint-Lenardsstraat en zich zo inschrijft in de bestaande typologie.

De Mobiliteitscel werd omwille van voorliggend bezwaar om advies gevraagd. De aanleg van Duivenkete heeft een profiel zonder verhoogde berm, waardoor mag aangenomen worden dat het parkeren hier geen overtreding betreft. Aanvullend is er geen reglement gekend voor deze straat dat het parkeren zou verbieden.

Dit onderdeel van het bezwaar wordt ontvankelijk en gegrond geacht.

Het tweede bezwaar, opgenomen in de twee overige bezwaarschriften betreft het volume van het gebouw. Door de hogere bebouwing zullen de bezwaarhebbers verminderde licht- en zoninval hebben. Eén van de bezwaarindieners wijst op het verzwaren van de energiefactuur hierdoor.

Vanuit onze dienst wordt steeds gevraagd een bebouwing te voorzien die rekening houdt met de schaligheid of 'korrel' van de omgeving. Zo is het van belang het gabariet te beheersen in functie van een kwalitatief straatbeeld en minimale hinder. In dit geval bepaalt vooral de breedte van de dakstoel de nokhoogte. Gelet op de smalle straatbreedte van de Sint-Lenardsstraat, kunnen we het bijtreden. Het moet evenwel duidelijk zijn dat een nieuwe toestand ruimtelijk altijd meer impact zal hebben dan de huidige eenlagige bebouwing. Het verhogen van de energiefactuur door deze nieuwbouw is ruimtelijk niet relevant. Het bezwaar omtrent het volume is ontvankelijk en deels gegrond.

Er kan geoordeeld worde, dat de goede plaatselijke ruimtelijke ordening wordt gestoord doordat zowel het nieuwe volume als de toegang tot de garages zich niet richt naar de onmiddellijke omgeving.

...

Tegen deze beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 11 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 13 juli 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de plannen.

Na de hoorzitting van 18 juli 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 augustus 2017 gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een **woongebied met landelijk karakter**, 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.

De **groendienst** adviseert de aanvraag voorwaardelijk gunstig, de gerooide bomen dienen gecompenseerd door de aanplanting van 2 nieuwe vrije uitgroeiende hoogstammige loofbomen in de achtertuin, aangeplant op de wettelijke afstand van 2m van de perceelgrens. Dit dient te gebeuren binnen de 3 jaar na het verlenen van de vergunning.

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 en bijgestuurd werd op 5 juli 2013.

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 en de aanvraag is niet gesitueerd in effectief overstromingsgevoelig gebied. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In eerste aanleg werd de aanvraag geweigerd omwille van de parkeerproblematiek en omwille van het volume van de hoofdbouw.

Ingevolge artikel 4.3.1, §2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de “in de omgeving bestaande toestand” en dient er –“voor zover noodzakelijk of relevant”– rekening gehouden te worden met een aantal aspecten zoals “functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen”.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar beoordeelt deze aspecten als volgt:

“Parkeren

De **Duivekete** wordt vooral aan de rechterzijde gebruikt om te parkeren, op een gelijkvloerse berm. Aan de overzijde van de bouwplaats komen reeds een aantal garages voor. Het is niet duidelijk waar en op welke wijze wettelijk kan geparkeerd worden in deze straat, omdat op de foto een niet verhoogde strook aan de zijanten voorzien werd in een anderssoortig straatmateriaal. Het is niet duidelijk op welke wijze voetgangers, geparkeerde wagens en mechanisch verkeer gescheiden worden op een veilige wijze. Aanvrager stelt dat een geparkeerde auto 150cm afstand moet houden tot de gevel (voor voetgangers) en dat indien dit aan beide zijden gebeurt er onvoldoende breedte overblijft voor tweerichtingsverkeer. Het is evenwel niet vanzelfsprekend dat het aan twee kanten gebeurt, bovendien stelt de mobiliteitscel gevolgd door het schepencollege dat het niet om een verhoogde berm gaat en er dus geparkeerd mag worden. Het is dan de vraag of dit aan beide zijden kan, en hoeveel afstand er gehouden moet worden van de gevel. Er kan geparkeerd worden, maar niet op de manier zoals het nu gebeurt (aan beide zijden, en dicht tegen de gevels), zo kan besloten worden.

Aanvrager toont aan dat slechts 1 parkeerplaats in de straat zal verdwijnen, op de hoek van de straat mag immers sowieso niet geparkeerd worden. Bovendien voorziet hij zelf drie garages, waarbij verondersteld kan worden dat minstens twee ervan gebruikt zullen worden als auto- en fietsstallplaats. Anderzijds wordt een woongelegenheden toegevoegd. Een evenwicht voor wat betreft parkeerdruk is het geval.

De Duivekete vormt een hoek met een private **garagestraat**, met garages horende bij de woningen in de St-Lenardstraat. Aan beide zijden van de hoek komen **tegenoverliggende ramen** voor, van buurtbewoners, inzake beeldkwaliteit is er weinig verschil tussen beide opties. In de (private) garagestraat zouden twee bijkomende garagepoorten niet storen, al

zou de woning op de tegenoverliggende hoek uitkijken op de poorten via een raam in de zijgevel. Ook inzake mobiliteit stelt zich geen probleem, het gaat immers om een weg, waar traag rijdend verkeer zal voorkomen. In- en uitrijden is mogelijk.

*Het betreft achteraan een private weg, waarbij aanvrager op heden geen recht heeft om een garage op die wijze te ontsluiten of toegang te nemen tot zijn perceel, al dient opgemerkt dat het een burgerrechtelijk aspect betreft en het niet uitgesloten is dat dergelijke erfdienstbaarheid mogelijks gevestigd kan worden. Aanvrager toont aan dat in zijn aankoopakte **geen erfdienstbaarheid** voorkomt. Het valt te begrijpen dat aanvrager om deze reden zijn perceel wil ontsluiten via de Duivenkete.*

De argumenten van beroeper kunnen bijgevolg bijgetreden worden voor wat betreft zijn keuze om de garagepoorten te voorzien aan de zijde van de Duivenkete, en niet aan de zijde van de garagestraat achteraan.

Volume van het hoofdgebouw

Het college stelt in zijn beslissing dat rekening gehouden moet worden met de korrel van de omgeving, en met de beperkte breedte van de straat. Meteen dient opgemerkt dat er meer woningen met twee bouwlagen voorkomen dan andere, zo aan de overliggende hoek in de Duivenkete, maar ook tegenover in de Sint-Lenaardstraat en verderop. Aanvrager voegt aan zijn beroepschrift een uitgebreide fotoreportage toe die dit benadrukt.

De te slopen woning is een bouwlaag hoog, verderop en tegenover komen wel veel woningen met twee bouwlagen voor, het ligt voor de hand dat hier twee bouwlagen voorzien worden. Het betreft bovendien een hoekperceel, waar dergelijk volume gebruikelijk is. Een bouwdiepte wordt voorzien van 12m, met een gebruikelijke dakhelling, dit is niet overdreven. Op het terreinprofiel is te zien dat de gemene muur moet opgetrokken worden, maar dit is beperkt en redelijk, en biedt mogelijkheden ook voor de rechterbuur. Ook de kroonlijsthoogte (5,3m) is normaal te noemen, zo ook de korrel, door het verdelen van dit perceel in twee woningen van elk een aanvaardbare breedte. Van de potentie die het terrein biedt om achteraan garages te ontsluiten wordt gepast gebruik gemaakt.

De hinderaspecten zijn aanvaardbaar, gezien het redelijke en beperkte gabariet dat voorgesteld wordt, en de ligging van het perceel in de dorpskern. Het voorstel, zo kan besloten worden, is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.”

De raadsman van de aanvrager merkt op dat er slechts één parkeerplaats verdwijnt en aanvrager de parkeerdruk van haar eigen aanvraag volledig op het eigen terrein opvangt. Indien er zich een parkeerprobleem zou stellen, is het aangewezen dat iedereen dit in de eerste plaats op het eigen terrein opvangt zoals in casu. Het zijn de woningen zonder garage die een druk leggen op het openbaar domein. Wat het volume betreft wordt nogmaals verwezen naar de stukken bij het dossier die aantonen dat twee bouwlagen in deze omgeving niet vreemd is.

De afgevaardigde van de stad licht toe dat het privatiseren van parkeerplaatsen moet worden vermeden. Ook het aspect van het bouwvolume maakt deel uit van de opportuniteitsbeoordeling die moet worden gemaakt.

De deputatie sluit zich integraal aan bij bovenstaande toetsing zoals geformuleerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Het ontwerp van de woningen en het volume in

het bijzonder, is passend in het straatbeeld. Er zal ook geen sprake zijn van onaanvaardbare hinder zoals verminderde (zon)lichtinval voor de omwonenden. Wat de parkeerdruk betreft dient vastgesteld dat er slechts één openbare parkeerplaats verdwijnt terwijl er drie plaatsen worden voorzien voor 2 woongelegenheden. Zoals gesteld door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt op dit punt een evenwicht bereikt.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 4.3.1, §1 VCRO, de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op beplantingen, goedgekeurd door de bestendige deputatie op 7 april 2011 (hierna: de Verordening), de artikelen 4.7.21 en 4.7.23 VCRO, de motiveringsplicht zoals voorzien in artikel 4.7.23 VCRO en de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtszekerheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel.

Zij voert aan dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij het project niet toetsen aan de voorschriften van de Verordening. Deze vereist dat er per woning minstens twee parkeerplaatsen en twee fietsstallingen moeten voorzien worden aangezien beide woningen een brutovloeroppervlakte hebben groter dan 150 m² (artikel 11). In totaal worden drie garages voorzien terwijl dit er minimum vier moeten zijn. De verzoekende partij merkt op dat geen gebruik gemaakt kan worden van de afwijkingsbepaling uit de Verordening (artikel 12), aangezien het perceel gelegen is binnen de grenzen van Dudzele dorpskom.

Volgens de verzoekende partij wordt in de bestreden beslissing evenmin rekening gehouden met het feit dat het aantal parkeerplaatsen op het openbaar domein te allen tijde maximaal gevrijwaard moet worden (hoofdstuk 6 Verordening).

Zij stelt verder dat de Verordening voorschrijft dat geen toelating kan verleend worden binnen de Dudzeelse dorpskom voor het plaatsen van zonnepanelen of zonnecollectoren die zichtbaar zijn

vanaf het openbaar domein (artikel 24 Verordening). Op de plannen is duidelijk te zien dat er zonnepanelen voorzien worden op de daken van de woningen en de garages die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein, d.i. de straat de Duivenkete en de achterliggende garageweg.

Tot slot wijst de verzoekende partij erop dat de Verordening ook vereist dat de afsluitingen tussen de eigendommen maximaal 2,20 m hoog mogen zijn (artikel 38 Verordening), terwijl de plannen voorzien in afsluitingen van 2,42 m.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de door de verzoekende partij aangevoerde onwettigheid wordt tegengesproken door de beslissing in eerste aanleg. Met betrekking tot de vereiste parkeerplaatsen, stelt de verwerende partij dat de totale brutovloeroppervlakte minder dan 300 m² bedraagt. De berekening van de vloeroppervlakte wordt volgens haar gelinkt aan de term bouwlaag, waardoor de ruimtes onder het dak (79,23 m²) niet moeten meegeteld worden.

De zonnepanelen worden voorzien op de achterzijde van de woning en de garage. Zij kijken uit op een private garageweg.

Tot slot wijst de verwerende partij erop dat er gebouwd wordt tot op de perceelsgrens, en dat niet in een afsluiting wordt voorzien zoals in de zin van artikel 38 Verordening.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat het voorwerp van het beroep beperkt is tot de bestreden beslissing. Zij verduidelijkt dat zij onwettigheden kan invoeren, ook wanneer die niet in eerste aanleg zelf werden opgeworpen. Voorts stelt zij dat de verwerende partij zich niet kan beroepen op *a posteriori* verweer.

De verwerende partij verwacht de begrippen totale vloeroppervlakte en brutovloeroppervlakte. Voor de berekening van de bruto-vloeroppervlakte moeten de vloeroppervlaktes van alle bouwlagen worden opgeteld met inbegrip van buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen. Onder bouwlaag moet volgens de verzoekende partij worden begrepen worden: de begane grond en de bovenverdiepingen van een gebouw. Alleen voor de berekening van de totale vloeroppervlakte mag enkel de oppervlakte van de volwaardige bouwlagen samengeteld worden.

Beoordeling door de Raad

1.

De artikelen 2 en 3 Motiveringswet bepalen dat de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze motivering afdoende moet zijn. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing kan derhalve slechts rekening gehouden worden met de motieven die omschreven zijn in de bestreden vergunningsbeslissing en zoals deze gebeurlijk blijken uit de stukken van het administratief dossier. Er kan geen rekening gehouden worden met aanvullende motieven of argumenten in latere procedurestukken.

2.

De gedingvoerende partijen betwisten niet dat de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen van toepassing is op onderhavige stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

De Verordening bepaalt onder meer wat volgt:

“
...

Hoofdstuk 4: aanleggen van parkeerruimtes en fietsstallingen bij bouwwerken

PRINCIPES VAN HET PARKEERBELEID:

A. ALGEMEEN

In het kader van het stedelijk mobiliteitsbeleid is het voorzien van voldoende parkeerplaatsen voor wagens en fietsen heel belangrijk; dit zowel bij nieuwbouw als bij herbouwen. De parkeergelegenheid wordt voorzien op het terrein van het bouwperceel.{...}

Artikel 10

Onder brutovloeroppervlakte wordt verstaan de som van de vloeroppervlakte voor alle bouwlagen, met inbegrip van de buitenmuren of vergelijkbare bouwdelen, uitgezonderd de vloeroppervlakte die uitsluitend wordt bestemd voor parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 6 bepaalt over de toegang van en naar het openbaar domein het volgende:

“
...

Hoofdstuk 6: Toegang van en naar het openbaar domein en het inrichten van de voortuin

Bij het voorzien van de toegang van en naar het openbaar domein en het aanleggen van opritten moet het aantal parkeerplaatsen op het openbaar domein altijd maximaal gevrijwaard worden en moet de voortuin maximaal met groen worden ingevuld.

”
...

Hoofdstuk 9 heeft betrekking op daken en bepaalt:

“
...

§2. Zonnepanelen/zonneboilers

In de Brugse binnenstad en de Lisseweegse en Dudzeelse dorpskommen kan geen toelating worden verleend voor het plaatsen van zonnepanelen of zonnecollectoren die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein

”
...

Hoofdstuk 13 bepaalt inzake afsluitingen:

“
...

Hoofdstuk 13: afsluitingen

Artikel 38

§ 1. In woongebieden en daarmee gelijkgestelde gebieden mogen hagen tussen private eigendommen niet hoger zijn dan 2,20m.

§ 2. Voor afsluitingen tussen verschillende eigendommen mogen enkel volgende materialen gebruikt worden : metselwerk, hout, palen met draad of draadgaas, al dan niet met onderplaat. De hoogte ervan bedraagt maximaal 2,20m. (eigen onderlijning)

”
...

3.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de aanvraag niet toetst aan voormelde bepalingen van de Verordening. Er wordt nergens gemotiveerd of het voorzien van de drie parkeerplaatsen verenigbaar is met de bepalingen inzake de aanleg van parkeerruimtes en fietsstallingen.

Op de plannen blijkt tevens dat er zonnepanelen zijn voorzien op het dak van de eengezinswoningen en van de garages, maar ook op dit punt bevat de bestreden beslissing geen beoordeling. Er wordt derhalve niet nagegaan of de zonnepanelen zichtbaar zijn vanaf het

openbaar domein, hetgeen niet toegelaten is volgens artikel 24, §2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Tot slot stelt de Raad vast dat er in de bestreden beslissing evenmin wordt getoetst aan de bepalingen hoofdstuk 13 van de Verordening.

Het komt de Raad niet toe zich in de plaats te stellen van het vergunningverlenende bestuursorgaan. Het ontbreken van een toetsing aan deze bepalingen maakt een schending uit van de op de verwerende partij rustende motiveringsplicht en van het zorgvuldigheidsbeginsel. De door de verwerende partij in haar antwoordnota aangeboden motivering zijn *post factum* motieven waarmee de Raad geen rekening kan houden.

Het gegeven dat de verzoekende partij zelf de strijdigheid met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening niet heeft opgemerkt in haar beslissing in eerste administratieve aanleg, doet geen afbreuk aan de mogelijkheid om zich voor de Raad te beroepen op de schending door de verwerende partij van deze bepalingen of het gebrek aan motivering dienaangaande.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In een tweede middel voert de verzoekende partij de schending aan van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', *juncto* artikel 6.1.2.2. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit) en de omzendbrief van 8 juli 1997 (hierna: de Omzendbrief), de artikelen 4.3.1 en 4.7.21 *juncto* 4.7.23 VCRO, de motiveringsverplichting zoals voorzien in artikel 4.7.23 VCRO en van de Motiveringswet, het motiveringsbeginsel en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing niet motiveert waarom de voorliggende aanvraag verenigbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter. Zij verwijst naar de betrokken passage in de bestreden beslissing waarin overwogen wordt dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming en dat verder uitsluitend getoetst moet worden aan de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg. Zij verwijst naar de Omzendbrief waarin wordt bepaald dat nieuwe bebouwing enkel aanvaardbaar is wanneer dit van een gelijke vorm of het zelfde type is als de reeds aanwezige bebouwing, en waarbij eveneens rekening moet gehouden worden met de grootte van het perceel. De verzoekende partij merkt nog op dat de toets van de bestemmingsconformiteit onderscheiden moet worden van de beoordeling inzake de goede ruimtelijke ordening.

Ondergeschikt argumenteert de verzoekende partij dat de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening foutief, minstens kennelijk onredelijk is.

De verwerende partij miskent het devolutief karakter van het administratief beroep doordat slechts twee aspecten worden onderzocht: de parkeerproblematiek en het volume van het hoofdgebouw.

De verwerende partij gaat volledig voorbij aan het feit dat één woning wordt omgevormd tot twee woningen. Evenmin wordt aandacht besteed aan de concrete perceeloppervlakte- en configuratie. Het betreft immers een smal perceel (388,4 m²) dat naar de achterzijde toe steeds smaller wordt. Twee afzonderlijke woningen zijn hierdoor niet evident. Zij wijst er voorts op dat met een bebouwing van 260 m² een bebouwingsgraad van 67% wordt voorzien in een woongebied met landelijk karakter waar dergelijke verdichting vermeden moet worden. Waar de af te breken woning tot op 5,72 m tot op de perceelsgrens komt, zal de nieuwbouw zich over een diepte van 12 m uitstrekken tot op de perceelsgrens. Bovendien komen er achteraan het perceel ook garages. Dit alles leidt tot een fundamenteel verschil in gabarit tussen de bestaande en de vergunde woning. De verzoekende partij wijst er ook op dat de aanvraag in de onmiddellijke omgeving ligt van een beschermd stads- en dorpsgezicht, beschermd onroerend erfgoed en een aangeduide ankerplaats. Geen van deze zaken worden in de bestreden beslissing beoordeeld.

Inzake het parkeren bestrijdt de verzoekende partij de overweging dat er een evenwicht zou zijn in parkeerdruk omdat één parkeerplaats verdwijnt terwijl drie nieuwe worden voorzien op het perceel. Zij verwijst vooreerst naar het eerste middel en stelt dat er vier parkeerplaatsen moeten worden voorzien worden volgens de Verordening. Verder wordt er volgens haar ten onrechte vanuit gegaan dat slechts één wagen per woning nodig is, terwijl de woningen drie slaapkamers voorzien. Ook wordt er geen rekening gehouden met de bestaande parkeerdruk.

De overweging dat de aanvrager niet over een erfdienstbaarheid beschikt en de poorten van de garage derhalve op de Duivenkete mogen uitgeven in plaats van op de achterliggende garagestraat, volstaat volgens de verzoekende partij niet. Vooreerst betreft het een burgerrechtelijk aspect waaromtrent de verwerende partij geen uitspraak mag doen. Voorts is het motief ook fout. Het is niet omdat de aankoopakte niet voorziet in een erfdienstbaarheid, dat er geen is. De Garagestraat wordt algemeen gebruikt door het publiek.

Met betrekking tot het volume van het gebouw stelt de verzoekende partij dat de verwerende partij zich beperkt tot affirmaties zonder een afdoende en zorgvuldige beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te maken. Ook wordt abstractie gemaakt van de overige feitelijkheden in het dossier, waarbij de verzoekende partij naar haar eerdere uiteenzetting van het middel verwijst. Tot slot vindt volgens de verzoekende partij een dergelijk gabarit zijn gelijke niet in de onmiddellijke omgeving, waarbij gewezen wordt op de bouwdiepte, nokhoogte en ophoging van de gemene muur.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij in haar beslissing in eerste administratieve aanleg zelf besluit dat het aangevraagde verenigbaar is met de bestemmingsvoorschriften. De verzoekende partij toont volgens haar de strijdigheid met de bestemming niet aan.

Volgens de verwerende partij wordt in de bestreden beslissing wel gesteld dat de aanvraag strekt tot het bouwen van twee rijwoningen.

Verder stelt de verwerende partij dat de elementen die volgens de verzoekende partij ontbreken in de bestreden beslissing zelf niet aan bod komen in de beslissing van de verzoekende partij. De ligging van het beschermd dorpsgezicht is irrelevant nu het aangevraagde niet binnen het dorpsgezicht gelegen is.

De argumenten dat ten gevolge van de garages aan de overzijde van de straat wellicht parkeerplaatsen zullen verdwijnen of dat elke woning over meer dan één auto beschikt, is volgens de verwerende partij louter speculatief. Zij voert aan dat in de bestreden beslissing terecht wordt

gesteld dat niet verwacht kan worden dat de parkeerdruk met een eigen project moet opgelost worden. De parkeerdruk wordt op eigen terrein opgevangen, wat niet van de aanpalende percelen kan gesteld worden.

Inzake de discussie omtrent de erfdienstbaarheid verwijst de verwerende partij naar haar argumentatie in antwoord op het derde middel.

De verwerende partij stelt tenslotte dat in de bestreden beslissing op gemotiveerde wijze wordt overwogen dat het aangevraagde volume niet vreemd is in de omgeving en geenszins onredelijk is. De verzoekende partij houdt er volgens haar een andere mening op na zonder deze concreet te staven.

3.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota dat de huidige procedure de beslissing van de verwerende partij tot voorwerp heeft, en niet de beslissing van de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg.

Het door de verwerende partij geboden *a posteriori* verweer kan niet verhelpen dat de bestreden beslissing geen toetsing of motivering bevat. In de mate dat de bestreden beslissing geen motivering bevat, hoeft volgens de verzoekende partij de kennelijke onredelijkheid niet te worden aangetoond. Ondergeschikt stelt zij dat de aspecten die wel aan bod komen in de bestreden beslissing kennelijk onredelijk beoordeeld werden, waarbij zij verwijst naar haar uiteenzetting in het verzoekschrift. De verzoekende partij benadrukt dat haar argumenten niet speculatief zijn.

Waar door de verwerende partij wordt gesteld dat het stads- en dorpsgezicht is, wordt de toets aan de goede ruimtelijke ordening ontkend. De verwerende partij moet rekening houden met de onmiddellijke omgeving, feitelijk en juridisch.

Beoordeling door de Raad

1.

Het wordt niet betwist dat het gevraagde gelegen is in woongebied met landelijk karakter. De verzoekende partij voert aan dat de verwerende partij de verenigbaarheid met de gewestplanbestemming niet naar behoren heeft gemotiveerd.

Artikel 6.1.2.2. Inrichtingsbesluit bepaalt:

“ ...
de woongebieden met landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen
en tevens voor landbouwbedrijven
...”

De stelling van de verzoekende partij dat het aangevraagde niet verenigbaar is met de planologische bestemmingsvoorschriften en die zij afleidt uit de bepalingen van de Omzendbrief, wordt door de Raad niet bijgetreden. De vergunningverlenende overheid kan de toelichtingen uit de Omzendbrief bij de beoordeling van de aanvraag gebruiken als richtsnoer, doch deze hebben geen bindend of verordenend karakter. Een mogelijke schending ervan kan dan ook niet tot enige onwettigheid van de bestreden beslissing leiden.

2.

In zoverre de verzoekende partij de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening betwist, merkt de verwerende partij op:

“In het licht van dit alles stelt zich dan ook de vraag welk belang verzoekende partij bij dit middel eigenlijk meent te kunnen laten gelden?”

Uit deze passage, die een loutere vraagstelling bevat, blijkt niet dat de verwerende partij op ondubbelzinnige wijze een exceptie van belang bij het middel opwerpt, noch wordt dit nader toegelicht. Het komt de verwerende partij toe alle excepties en middelen die zij wenst aan te wenden voldoende te ontwikkelen.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Dit zelfstandig motief verantwoordt de weigering van een vergunning, ongeacht of de aanvraag verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften, bedoeld in artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, a) VCRO. De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

De motiveringsplicht van de verwerende partij impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan, alle in de voorgaande procedure verstrekte adviezen punt per punt moet beantwoorden of weerleggen.

Uit de bestreden beslissing moet wel duidelijk blijken op welke met een goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich steunt om al dan niet een stedenbouwkundige vergunning te verlenen, zodat de Raad, bij de uitoefening van het legaliteitstoezicht op de bestreden beslissing, kan onderzoeken of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend, meer bepaald 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 de bestreden beslissing heeft kunnen nemen.

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

2.2

Tijdens het openbaar onderzoek werd in de bezwaarschriften het volume van de twee eengezinswoningen bestreden. Ook de verzoekende partij overwoog in haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg dat het nieuwe volume zich niet richtte naar de onmiddellijke omgeving.

De verwerende partij stelt in haar beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het volgende:

“ ...

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar beoordeelt deze aspecten als volgt:

“

(...)

Volume van het hoofdgebouw

Het college stelt in zijn beslissing dat rekening gehouden moet worden met de korrel van de omgeving, en met de beperkte breedte van de straat. Meteen dient opgemerkt dat er meer woningen met twee bouwlagen voorkomen dan andere, zo aan de overliggende hoek in de Duivenkete, maar ook tegenover in de Sint-Lenaardstraat en verderop. Aanvrager voegt aan zijn beroepschrift een uitgebreide fotoreportage toe die dit benadrukt.

De te slopen woning is een bouwlaag hoog, verderop en tegenover komen wel veel woningen met twee bouwlagen voor, het ligt voor de hand dat hier twee bouwlagen voorzien worden. Het betreft bovendien een hoekperceel, waar dergelijk volume gebruikelijk is. Een bouwdiepte wordt voorzien van 12m, met een gebruikelijke dakhelling, dit is niet overdreven. Op het terreinprofiel is te zien dat de gemene muur moet opgetrokken worden, maar dit is beperkt en redelijk, en biedt mogelijkheden ook voor de rechterbuur. Ook de kroonlijsthoogte (5,3m) is normaal te noemen, zo ook de korrel, door het verdelen van dit perceel in twee woningen van elk een aanvaardbare breedte. Van de potentie die het terrein biedt om achteraan garages te ontsluiten wordt gepast gebruik gemaakt.

De hinderaspecten zijn aanvaardbaar, gezien het redelijke en beperkte gabariet dat voorgesteld wordt, en de ligging van het perceel in de dorpskern. Het voorstel, zo kan besloten worden, is derhalve passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.”

De raadsman van de aanvrager merkt op dat er slechts één parkeerplaats verdwijnt en aanvrager de parkeerdruk van haar eigen aanvraag volledig op het eigen terrein opvangt. Indien er zich een parkeerprobleem zou stellen, is het aangewezen dat iedereen dit in de eerste plaats op het eigen terrein opvangt zoals in casu. Het zijn de woningen zonder garage die een druk leggen op het openbaar domein. Wat het volume betreft wordt nogmaals verwezen naar de stukken bij het dossier die aantonen dat twee bouwlagen in deze omgeving niet vreemd is.

De afgevaardigde van de stad licht toe dat het privatiseren van parkeerplaatsen moet worden vermeden. Ook het aspect van het bouwvolume maakt deel uit van de opportuniteitsbeoordeling die moet worden gemaakt.

De deputatie sluit zich integraal aan bij bovenstaande toetsing zoals geformuleerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar. Het ontwerp van de woningen en het volume in het bijzonder, is passend in het straatbeeld. Er zal ook geen sprake zijn van onaanvaardbare hinder zoals verminderde (zon)lichtinval voor de omwonenden.

Wat de parkeerdruk betreft dient vastgesteld dat er slechts één openbare parkeerplaats verdwijnt terwijl er drie plaatsen worden voorzien voor 2 woongelegenheden. Zoals gesteld door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt op dit punt een evenwicht bereikt.

...”

3.

Met de bestreden beslissing wordt in plaats van de bestaande woning met een bouwdiepte van 5,72 meter, twee eengezinswoningen vergund met een bouwdiepte van 12 meter.

De verzoekende partij moet worden bijgetreden waar zij stelt dat de verwerende partij zich in haar beoordeling beperkt tot loutere affirmaties. Zo wordt overwogen dat dat een bouwdiepte van 12 meter “niet overdreven” is, maar daarmee blijkt niet of de verwerende partij onderzocht heeft of het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, temeer nu de verzoekende partij opwerpt dat hierdoor gebouwd wordt tot op de perceelsgrens. De verwerende partij motiveert anderzijds wel het aantal bouwlagen door te stellen dat verderop en aan de overzijde gelijkaardige bebouwing voorkomt, maar toetst zulks niet af aan de onmiddellijk rechtsaanpalende woning, die

slechts één bouwlaag omvat. Het komt de Raad niet toe te oordelen of zulks een beletsel vormt voor de geplande twee bouwlagen, doch de verwerende partij betreft dit gegeven niet bij haar beoordeling, zodat elke motivering in dat verband ontbreekt.

Het gegeven dat de verzoekende partij zelf deze aspecten niet bij haar weigeringsbeslissing zou hebben betrokken, verhindert niet dat zij het ontbreken ervan in de beoordeling van de bestreden beslissing kan opwerpen.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van artikelen 4.2.22, 4.7.21 en 4.7.23 (en de daarin vervatte motiveringsplicht) VCRO, de wet van 29 juli 1991 betreffende de motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen dat overeenkomstig vaste rechtspraak de vergunningverlenende overheid geen uitspraak mag doen over burgerlijke rechten, laat staan haar beslissing daarop kan steunen, tenzij wanneer het zakelijke rechten betreft waarvan het bestaan wordt erkend door de betrokken partijen of die zijn vastgesteld in een akte die de nodige bewijskracht heeft.

In de bestreden beslissing wordt de ontsluiting van de garages op de Duivekete aanvaard in plaats van de achterliggende garagestraat omdat de aanvrager niet over een erfdienstbaarheid beschikt omdat dit niet in de aankoopakte staat.

De verzoekende partij wijst erop dat de verwerende partij en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nochtans zelf stellen dat “*het niet uitgesloten is dat dergelijke erfdienstbaarheid mogelijk gevestigd zou kunnen worden*”. De verzoekende partij zet vervolgens uiteen dat de garagestraat als ontsluiting wordt gebruikt voor heel wat garages, en dit voor woningen gelegen langs de Sint-Lenardsstraat, Dorpsplein en Duivekete. Deze garages werden systematisch vergund met ontsluiting op het garagestraatje. Het garagestraatje heeft volgens de verzoekende partij aldus eerder een openbaar karakter. Zij wijst er ook op dat de garagestraat deel uitmaakt van een verkaveling, waarbij deze weg geen concreet bestemmingsvoorschrift heeft gekregen. Naast het gegeven dat de verwerende partij geen uitspraak kan doen omtrent burgerlijke rechten, blijkt volgens de verzoekende partij uit de stukken dat de verwerende partij kennelijk onredelijk aanhoudt dat de aanvrager geen rechten zou hebben op de garageweg.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij, door het moedwillig achterwege laten van mogelijks relevante informatie geen blijk geeft van een zorgvuldig overheidsoptreden.

Voorts legt de verwerende partij uit dat zij nergens uitspraak heeft gedaan inzake de betrokken erfdienstbaarheid. Zij heeft enkel het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geciteerd waarin werd aangehaald wat de aanvrager op dit punt stelt. Zij stelt dat de verzoekende partij inconsequent is waar zij in haar eigen beslissing spreekt van een private wegenis, terwijl zij in haar verzoekschrift nu poneert dat er sprake is van een weg met openbaar karakter.

3.

De verzoekende partij verwijst in haar wederantwoordnota naar haar argumentatie zoals uiteengezet in haar verzoekschrift. Zij voegt nog toe dat het voorwerp van het beroep de beslissing van de verwerende partij betreft, en niet de beslissing van de verzoekende partij.

Beoordeling door de Raad

1.

De aanvraag voorziet drie garages achteraan op het perceel. Volgens de plannen ontsluiten de garages op de Duivekete in plaats van de achterliggende garagestraat.

Tijdens het openbaar onderzoek worden drie bezwaarschriften ingediend, waaronder een petitie. In de bezwaarschriften wordt uiteengezet dat er te weinig parkeerplaatsen in de omgeving zijn en wordt gewezen op de parkeerdruk in de Duivekete. Doordat de aangevraagde garages uitgeven op de Duivekete zouden er nog parkeerplaatsen verdwijnen. Er wordt verzocht om de garages te laten ontsluiten via het aan de achterzijde van het perceel gelegen garagestraatje, waarlangs ook andere garages van nabijgelegen percelen ontsloten worden.

De verwerende partij overweegt het volgende in de bestreden beslissing:

“ ...

*De Duivekete vormt een hoek met een private **garagestraat**, met garages horende bij de woningen in de St-Lenardstraat. Aan beide zijden van de hoek komen **tegenoverliggende ramen** voor, van buurtbewoners, inzake beeldkwaliteit is er weinig verschil tussen beide opties. In de (private) garagestraat zouden twee bijkomende garagepoorten niet storen, al zou de woning op de tegenoverliggende hoek uitkijken op de poorten via een raam in de zijgevel. Ook inzake mobiliteit stelt zich geen probleem, het gaat immers om een weg, waar traag rijdend verkeer zal voorkomen. In- en uitrijden is mogelijk.*

*Het betreft achteraan een private weg, waarbij aanvrager op heden geen recht heeft om een garage op die wijze te ontsluiten of toegang te nemen tot zijn perceel, al dient opgemerkt dat het een burgerrechtelijk aspect betreft en het niet uitgesloten is dat dergelijke erfdienstbaarheid mogelijks gevestigd kan worden. Aanvrager toont aan dat in zijn aankoopakte **geen erfdienstbaarheid** voorkomt. Het valt te begrijpen dat aanvrager om deze reden zijn perceel wil ontsluiten via de Duivenkete.*

De argumenten van beroeper kunnen bijgevolg bijgetreden worden voor wat betreft zijn keuze om de garagepoorten te voorzien aan de zijde van de Duivenkete, en niet aan de zijde van de garagestraat achteraan.

...”

Uit de bovenstaande overwegingen blijkt dat de verwerende partij de garages vergunt met ontsluiting op de Duivekete in plaats van de achtergelegen garagestraat. Er wordt overwogen dat de achterliggende straat een private weg betreft, en dat de aanvrager niet over rechten beschikt om via deze straat toegang te nemen tot haar perceel. De verwerende partij overweegt daarbij dat de aanvrager heeft aangetoond dat in zijn aankoopakte geen erfdienstbaarheid is opgenomen.

Artikel 4.2.22 VCRO bepaalt dat vergunningen een zakelijk karakter hebben en dat zij worden verleend onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten.

Betwistingen omtrent het al dan niet bestaan van zakelijke rechten op een perceel, de interpretatie en de omvang ervan, behoren volgens artikel 144 van de Grondwet tot de uitsluitende bevoegdheid

van de burgerlijke rechtbanken. Het is niet de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan en evenmin van de Raad om daarover te oordelen.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan heeft daarentegen wel als taak, door het verlenen of weigeren van de gevraagde vergunningsplichtige handelingen, te beslissen of de gevraagde handelingen of werken verenigbaar zijn met de openbare belangen waarvan de zorg haar door de wet is opgedragen en in het bijzonder met de goede ruimtelijke ordening.

De uitvoerbaarheid van een vergunning ten gevolge van burgerlijke rechten is in de eerste plaats een zaak van de houder van de vergunning en mag geen bekommernis zijn van de vergunningverlenende overheid, aangezien deze zich niet mag inlaten met eventuele burgerrechtelijke discussies of gevolgen

De Raad stelt vast dat de motieven inzake de ontsluiting van de aangevraagde garages niet kaderen in het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De beoordeling over de uitvoerbaarheid van de stedenbouwkundige vergunning ten gevolge van burgerlijke rechten behoort niet tot de taak van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

Ongeacht de discussie of de garagestraat een privaat dan wel een openbaar karakter heeft, stelt de Raad vast dat de in de bestreden beslissing opgenomen motieven in strijd zijn met artikel 4.2.22 VCRO. Het komt de verwerende partij toe de ontsluiting langs de Duivekete, zoals aangevraagd, uitsluitend te beoordelen in functie van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening,

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. BEVEL MET TOEPASSING VAN ARTIKEL 37 DBRC-DECREET

De verzoekende partij vraagt om een injunctie op te leggen met weigering van de beoogde vergunning, omwille van de strijdigheid met de bepalingen van de hoger vernoemde Verordening.

De Raad heeft in het eerste middel vastgesteld dat het aangevraagde project niet is afgetoetst aan de in het middel vernoemde bepalingen van de Verordening. Het komt de Raad niet toe zich in dit stadium in de plaats te stellen van het vergunningverlenend orgaan, onder meer gelet op gebeurlijke afwijkingsmogelijkheden van stedenbouwkundige voorschriften, zoals voorzien in de VCRO. Het komt de verwerende partij toe, rekening houdend met het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad, het aangevraagde project af te toetsen aan de bepalingen van de toepasselijke Verordening en gebeurlijk na te gaan, indien zij zulks opportuun en mogelijk acht, of afwijkingsmogelijkheden bestaan en/of beperkte aanpassingen mogelijk zijn.

Het verzoek tot het opleggen van een bevel, zoals geformuleerd door de verzoekende partij, wordt verworpen.

VIII. KOSTEN

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

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

Gelet op de onder titel VI gedane vaststellingen, is er grond om een rechtsplegingsvergoeding toe te kennen aan de verzoekende partij. Er zijn geen redenen om af te wijken van het basisbedrag van 700 euro.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Jeffrey VANTORRE en de heer Wesley VANTORRE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 10 augustus 2017, waarbij aan de tussenkomende partijen de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het herbouwen van twee ééngezinswoningen met garages op een perceel gelegen te 8380 Dudzele (Brugge), Sint-Lenardsstraat 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 15, sectie D, nummers 0159p.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van ieder van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 11 december 2018 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH