

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0205
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0818/A

| | |
|-------------------------|--|
| Verzoekende partij | mevrouw Hilde DEKIERE vertegenwoordigd door advocaat Piet ROTSAERT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8700 Tielt, Beernegemstraat 2 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door advocaat Jo GOETHALS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151 bus 41 |
| Tussenkommende partijen | 1. de heer Marc DESOETE vertegenwoordigd door advocaat Bart STAELENS, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8000 Brugge, Gerard Davidstraat 46 bus 1 2. het college van burgemeester en schepenen van de stad BRUGGE , met woonplaatskeuze te 8000 Brugge, Burg 12 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 22 augustus 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 30 juni 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de tweede tussenkommende partij van 20 oktober 2006 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor de bouw van een loods met burelen en een woongelegenheid op de percelen gelegen te 8200 Brugge, Albert Serreynstraat 15-17 en met als kadastrale omschrijving afdeling 31, sectie C, nummers 357H18 en 357S20.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 12 december 2016 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 25 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 12 december 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De eerste en tweede tussenkomende partijen dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient een laatste nota in. De eerste tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in. De tweede tussenkomende partij dient geen laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 januari 2018.

Advocaat Nick DE WINT die *loco* advocaat Piet ROTSAERT voor de verzoekende partij verschijnt, advocaat Jo GOETHALS die voor de verwerende partij verschijnt en advocaat Bart STAELENS die voor de eerste tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord. De tweede tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

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

1.

Op 22 oktober 2004 geeft de tweede tussenkomende partij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning af voor de bouw van drie woningen en een loods met burelen op percelen, gelegen te Brugge, Albert Serreynstraat 15-17.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Op 30 december 2005 dient de eerste tussenkomende partij een nieuwe aanvraag in voor de bouw van een loods met burelen en een woning. De beschrijvende nota licht toe dat, in vergelijking met de vergunning van 22 oktober 2004, de dakvorm van de loods gewijzigd is en dat aan de straatzijde de drie woongelegenheden met bureel en vier garages door een woongelegenheid en drie garages vervangen worden. Het grondoppervlak en de functie van de loods blijven ongewijzigd.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 20 februari 2006 tot en met 21 maart 2006 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De tweede tussenkomende partij beslist op 24 mei 2006 dat de plannen onder meer als volgt moeten worden aangepast:

“...

- een degelijke groeninkleding naar de aanpalende percelen toe is te voorzien teneinde potentiële burenhinder te beperken

(...)

- *gelet op potentiële burenhinder dienen bovendien bijkomende maatregelen getroffen te worden opdat de inrichting volledig afgeschermd zou zijn naar de burens toe: m.b.t. het vrijwaren van de privacy en teneinde de inkijk in de naburige achtertuinen te beperken, zijn de ramen op de verdieping te verduisteren met lamellen of in ondoorzichtig glas te voorzien*
- *plannen aan te vullen met aanduiding materialen gevelbekleding woning, beglazing en gevelbekleding loods, materialen schuifpoort...*
- ...

Op 20 juni 2006 wordt de staking van de werken bevolen wegens strijdigheid met de stedenbouwkundige vergunning van 22 oktober 2004. De gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur bekrachtigt op 22 juni 2006 het stakingsbevel.

Nadat de eerste tussenkomende partij aangepaste plannen, "behalve voor wat betreft (...) het volledig afschermen van de inrichting naar de burens toe, m.b.t. het vrijwaren van de privacy en teneinde de inkijk in de naburige achtertuinen te beperken" ingediend heeft, brengt de tweede tussenkomende partij op 17 juli 2006 een gunstig vooradvies uit, onder meer onder de voorwaarden:

- “...
- *onder voorbehoud van het volledig aanpassen van de plannen cfr. de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 24.05.2006*
- *mits effectief voorzien van de ramen van de loods op de verdieping in ondoorzichtig glas*
- ...”

Op 22 augustus 2006 brengt de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies uit.

Op 15 september 2006 verleent de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

Op 20 oktober 2006 beslist de tweede tussenkomende partij om de stedenbouwkundige vergunning in te trekken "omwille van wettigheidsbezwaren".

De eerste tussenkomende partij tekent tegen de beslissing van 20 oktober 2006 op 8 november 2006 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 25 september 2007 wordt er een hoorzitting gehouden.

Omdat in de loop van de procedure in eerste administratieve aanleg de plannen werden aangepast, beslist de verwerende partij om een nieuw openbaar onderzoek te laten houden. Tijdens dit openbaar onderzoek, dat van 28 november 2007 tot en met 27 december 2007 gehouden wordt, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Op 13 maart 2008 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij te verlenen "op basis van de door de stad Brugge gevraagde aangepaste plannen en op voorwaarde dat ondoorzichtige folie wordt voorzien over de volledige beglaasde delen van de verdieping van de noordgevel en dat schuingeplaatste kaders met doek geplaatst worden ter hoogte van de binnenzijde van de voorgevel van de loods".

2.

Tegen de vergunningsbeslissing van 13 maart 2008 dient onder meer de verzoekende partij een beroep tot vernietiging in bij de Raad van State.

Met het arrest met nummer 210.578 van 21 januari 2011 vernietigt de Raad van State de beslissing van 13 maart 2008. Het arrest overweegt:

*9.1. Het perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan Brugge-Oostkust gelegen in woongebied.
Luidens de bestreden beslissing staat de aanvraag “in functie tot de uitbating van een tuinaanlegbedrijf”.*

9.2.1. Artikel 5, 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (...) bepaalt het volgende:

(...)

Krachtens het bepaalde in artikel 5, 1.0 van het inrichtingsbesluit kunnen inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf enkel in woongebied worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de “taken” van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, met andere woorden dat zij bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied, én dat zij verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van de inrichting, waardoor deze laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van de inrichting, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied.

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven.

9.2.2. Gelet op het suppletoir karakter van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, wordt het middel afgeleid uit de schending ervan geacht te zijn afgeleid uit de schending van het toentertijd geldende artikel 53, §3, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), dat aan de deputatie en de minister, wanneer zij uitspraak doen over een bouwaanvraag, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze opgelegd in de eerstgenoemde wet.

9.2.3. Om te voldoen aan de in de voormelde bepaling vastgelegde motiveringsplicht, moet de deputatie in haar beslissing duidelijk aangeven door welke met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen die beslissing is verantwoord.

De vergunningverlenende overheid dient bij het beoordelen van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in de ruimere omgeving. Daarbij is de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder

doorslaggevend en mag zij er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

9.3.1. Tijdens het openbaar onderzoek worden enkele bezwaarschriften ingediend, waarin grieven worden geformuleerd met betrekking tot de inplanting van de loods ten aanzien van de perceelgrens.

9.3.2. Op 24 december 2007 ontvangt de stad Brugge een bezwaarschrift van de verzoekende partijen. In dat bezwaarschrift wordt, aangaande de “goede ruimtelijke ordening”, onder meer het volgende bezwaar geuit:

“3.2. Plaatsing van de loods met luifel tot aan de kavelgrens :

Cliënten moeten vaststellen dat de luifel bezijden het gebouw, kant kavelgrens met het perceel van het echtpaar Dewitte, tot tegen de kavelgrens komt.

Naast de loods kan een vrachtwagen passeren, maar boven de doorrit is er de luifel en deze komt tot tegen de kavelgrens.

(...)

Op de betrokken locatie is er geen BPA van toepassing, er zijn geen verkavelingsvoorschriften en er is evenmin een GRUP. De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voorziet evenmin in zijdelingse bouwvrije stroken.

Niettemin is het bijzonder ongewoon om te moeten vaststellen dat de luifel tot aan de perceelsgrens reikt.

Doorgaans wordt er wanneer er niet gebouwd wordt tegen of op de kavelgrens, een zone non aedificandi voorzien van 3 tot 5 meter, meestal uitgedrukt in functie van de kroonlijsthoogte van het op te trekken bouwwerk.

Dat er een luifel voorzien wordt tot tegen de kavelgrens is zonder meer abnormaal te noemen. Cliënten wijzen erop dat dergelijke manier van bouwen volledig in strijd is met een goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Ook om die reden is het belangrijk dat men geen exact inplantingsplan en geen foto's van wat er op heden gebouwd is voorlegt. Op deze manier kan de stedenbouwkundige overheid zich geen correct beeld vormen van de impact van het bouwwerk.

In elk geval is het zo dat het bouwwerk en in het bijzonder de luifel een bijzonder ingrijpend effect heeft op de leefomgeving in de tuinen en naar de achterbouwlijn van de woningen van cliënten.

Cliënten hebben geen inzage kunnen nemen in de bezonningsstudie die de verantwoordingsnota van de aanvrager zou vergezellen.

De verantwoordingsnota besluit met de stelling dat enkel in de winter de tuin (...) gedeeltelijk zonlicht zou ontberen.

Cliënten betwisten dat formeel. De luifel onttrekt wel degelijk heel wat zonlicht en niet enkel tijdens de winterperiode, en heeft daarnaast een belangrijke nadelige impact op de omgeving.

Het gaat als het ware om een tribune die gericht is naar de tuinen van de naburen.

(...)

Doordat de luifel niet meer gebogen is met de bolle kant naar boven zoals oorspronkelijk voorzien, maar wel schuin loopt met de hoogste kant tegen de kavelgrens met cliënten, is de luifel tegen de kavelgrens ook beduidend hoger dan de 6 meter zoals de aanvrager te kwader trouw voorhoudt”.

9.3.3. In de bestreden beslissing wordt het voormelde bezwaar als volgt beantwoord:

“In het bezwaarschrift wordt tevens gesteld dat de gewijzigde omvang van het gebouw en de luifel tot tegen perceelsgrens storend zijn voor de leefomgeving. Hierbij moet vooreerst gewezen worden op het feit dat de omvang van het gebouw nauwelijks gewijzigd is ten opzichte van de in 2004 verleende vergunning. Enkel de dakvorm werd gewijzigd. Ook in 2004 werden luifels van 3 m breed voorzien aan het gebouw. Er wordt gesteld dat het gebouw foutief ingeplant is volgens de wetgeving van de Vlaamse overheid. Er is geen wetgeving gekend van de Vlaamse overheid hieromtrent.

(...)

In de bezwaarschriften wordt gesteld dat de luifel tot tegen de perceelsgrens komt. Deze stelling is foutief. Het einde van de luifel valt niet samen met de perceelsscheiding. Er is nog een afstand van iets meer dan 1 m. Deze afstand verschilt nauwelijks van hetgeen in 2004 vergund werd door Stad Brugge”.

9.3.4. De vermelding in de bestreden beslissing dat de vergunningverlenende overheid “geen wetgeving” bekend is in verband met de toegelaten inplanting van de loods, belet niet dat de bestreden beslissing er hoe dan ook blijk van moet geven dat de loods inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving. In casu vormt de inplanting ten aanzien van de perceelgrens een relevant element dat bij de beoordeling moet worden betrokken, gelet op de daaromtrent geuite bezwaren en ook gelet op de omvang van de loods in relatie tot de korte afstand tussen de loods, en meer in het bijzonder de luifel van de loods, en die perceelgrens.

9.3.5. Zoals in het middel terecht wordt aangegeven, blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing dat bij het beoordelen van de aanvraag vaak wordt teruggegrepen naar de op 22 oktober 2004 verleende vergunning.

Ook de in de bestreden beslissing opgenomen conclusie bevat een verwijzing naar de vergunning van 22 oktober 2004:

(...)

9.3.6. Het dient te worden vastgesteld dat er, naast de verwijzing naar de in 2004 verleende vergunning, geen andere motieven in de bestreden beslissing terug te vinden zijn die de inplanting van de loods ten aanzien van de perceelgrens beogen te verantwoorden.

Nochtans verschilde de aanvraag die tot het nemen van het bestreden besluit heeft geleid van de aanvraag waarover in 2004 werd beslist, vermits de aanvraag precies beoogt een feitelijk gerealiseerde afwijking van de vergunning te regulariseren. De vergunningverlenende overheid wordt geacht zich een eigen oordeel te vormen over de aanvraag, zonder daarbij gebonden te zijn door het standpunt ingenomen door het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge naar aanleiding van een eerdere vergunningsaanvraag, ook al zou de nieuwe aanvraag slechts in beperkte mate van de vorige aanvraag verschillen. Bovendien mag ze zich niet laten leiden door het gegeven van het voldongen feit. Dit alles is in casu des te meer het geval, nu de beoordelingssituatie voor beide vergunningsaanvragen verschillend was. Zo werd het openbaar onderzoek naar aanleiding van de aanvraag in 2004 afgesloten zonder dat enig bezwaar werd ingediend. Nadien, in 2005, wordt een nieuwe aanvraag ingediend en wordt naar aanleiding van die nieuwe aanvraag door de verzoekende partijen een concreet bezwaar geuit met betrekking tot de inplanting van de loods ten opzichte van hun percelen. Een verwijzing naar de vergunning van 22 oktober 2004 kan derhalve geenszins volstaan.

Aangezien de motivering daaromtrent beperkt is tot een louter verwijzing naar de voormelde vergunning van 2004, ontbreekt het de bestreden beslissing aan concrete motieven op dat punt.

...

3.

Na de vernietiging van haar vergunningsbeslissing van 13 maart 2008 beslist de verwerende partij op 12 mei 2011 opnieuw om het beroep in te willigen en aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Met het arrest van 23 februari 2016 met nummer RvVb/A/1516/0689 wordt de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 12 mei 2011 vernietigd. Het arrest overweegt:

“ ...

1.

De bouwplaats is volgens het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan ‘Brugge-Oostkust’ in woongebied gelegen.

Artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit) luidt als volgt:

(...)

Uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit volgt dat inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf maar in woongebied mogen worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, met andere woorden dat zij bestaanbaar met de bestemming van woongebied zijn, en dat zij verenigbaar met de onmiddellijke omgeving zijn.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied moet er rekening worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied.

De beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet uitgaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving heeft gegeven.

2.

Waar het middel uit de schending van ‘de formele motiveringsplicht’ wordt afgeleid, wordt het geacht te zijn afgeleid uit de schending van het toen geldende artikel 53, §3, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (vervolgens: gecoördineerde decreet). Artikel 53, §3, eerste lid van het gecoördineerde decreet legt aan de deputatie, wanneer zij over een vergunningsaanvraag uitspraak doet, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan de verplichting opgelegd door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. Laatstgenoemde wet heeft, zoals blijkt uit artikel 6 ervan, een suppletoir karakter.

Om te voldoen aan de in artikel 53, §3, eerste lid van het gecoördineerde decreet opgelegde motiveringsplicht, moet de verwerende partij in haar beslissing duidelijk de

redenen te kennen geven op grond waarvan zij tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving besluit. Die beoordeling moet in concreto geschieden en van de bestaande toestand uitgaan. Er kan alleen met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven rekening worden gehouden. In haar oordeelsvorming mag de verwerende partij niet zwichten voor het gewicht van het voldongen feit van al uitgevoerde werken.

3.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij onder meer de bouw van een loods met een lengte van 35 meter, een breedte van 8,5 meter en een hoogte van maximaal 6,5 meter. De loods, uitgevoerd in sandwichpanelen, is uit beton, glas, metaal en hout gebouwd.

In het enig middel betwist de verzoekende partij dat de loods met de onmiddellijke omgeving verenigbaar is. Zij voert aan dat er in de onmiddellijke omgeving geen enkel bouwwerk met een dergelijk volume kan worden teruggevonden. De verzoekende partij hekelt ook de vormgeving van de loods alsook het materiaalgebruik. Naar het oordeel van de verzoekende partij contrasteren de voor de bouw van de loods gebruikte materialen fel met de in de onmiddellijke omgeving aangewende materialen.

Er wordt vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet motiveert waarom de loods, gelet op het aangevraagde volume, in de onmiddellijke omgeving kan worden ingepast. De verwerende partij geeft wel de afmetingen van de loods weer, maar maakt nergens een vergelijking met het volume van de in de onmiddellijke omgeving aanwezige gebouwen. Het volume van de loods wordt enkel op zich beschouwd.

Evenmin verantwoordt de motivering van de bestreden beslissing waarom de loods op het vlak van vormgeving en materiaalgebruik de toets aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving doorstaat. Het ontbreekt de motivering aan omgevingsreferenties ter zake. De verwerende partij motiveert dat de omgeving door een vermenging van functies - wonen, handel, ambacht, openbare diensten - wordt gekenmerkt, dat de omgeving aan de straatzijde uit een mix van gesloten en halfopen bebouwing bestaat, en dat bebouwing en verharding in de tweede bouwlijn - voornamelijk in functie van utilitaire gebouwen voor handel, ambacht of diensten - een opvallend kenmerk van de onmiddellijke omgeving is. Er wordt niet duidelijk gemaakt hoe de vormgeving en het materiaalgebruik van de loods zich tot de in de onmiddellijke omgeving aanwezige bebouwing verhoudt. De overweging dat de loods een hedendaagse architectuur heeft die 'het utilitaire overstijgt' en dat het ontwerp op die manier met de omgeving rekening houdt, wordt niet door concrete, aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens onderbouwd. Het motief dat het ontwerp van de loods een 'aanvaardbare optie' is vanwege de diverse bebouwing en bouwstijlen in de omgeving, is in zijn algemeenheid ontoereikend.

De verwerende partij stelt dat de combinatie van vormgeving en materiaalgebruik aan de loods als geheel een esthetisch verantwoord concept geeft. Of iets esthetisch is of niet, is een zaak van appreciatie. Het is niet aan de Raad om zijn beoordeling in de plaats van die van de verwerende partij te stellen. Wel moet er, opnieuw, worden vastgesteld dat de verwerende partij zich tot een beschrijving en beoordeling van de loods als dusdanig beperkt, zonder enige concrete vergelijking met de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing te maken.

Waar het de relevante aandachtspunten van schaal, vormgeving en materiaalgebruik betreft, bevat de motivering van de bestreden beslissing onvoldoende concrete gegevens

waaruit zou kunnen blijken dat de loods vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt op die locatie aanvaardbaar is.

...

4.

Met het oog op een herstelbeslissing van de verwerende partij adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag van 19 mei 2016 om het administratief beroep van de eerste tussenkomende partij in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 mei 2016 beslist de verwerende partij op 30 juni 2016 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

4A. BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in Sint-Andries, in de Albert Serreynstraat. Op het perceel van de aanvraag bevindt zich een woning met daarachter een loods. Voorheen bevond zich aan de straat eveneens een woning en in het binnengebied, in tweede bouwlijn, een werkplaats ten behoeve van een aannemer. Deze bebouwing had een bouwdiepte van 17,35 m en een breedte van deels 4,37 m en deels 8,82 m met daarachter nog gedeeltelijk overdekte constructies (berging en opslagruimte) over een lengte van 19,6 m en een breedte van maximaal 4,16 m.

De Albert Serreynstraat ligt in de onmiddellijke nabijheid van de kerk en het voormalig gemeentehuis van Sint-Andries en kent van oudsher een vermenging van functies : wonen, handel en ambacht. In de ruime omgeving van de Albert Serreynstraat, Pastoriestraat en Zandstraat zijn onder meer een kinepraktijk, een schildersbedrijf, een tuinaannemer, bankkantoren, een elektrozaak, een schrijnwerkerszaak, een fotograaf, een architect, een bakkerij, een handel in aquaria en toebehoren, een funerarium, twee advocatenkantoren, een huisarts, een kapperszaak, enz.

De straat wordt gekenmerkt door een vermenging van rijbebouwing en halfopen bebouwing, met op diverse percelen bebouwing in tweede bouwlijn, zowel woningen, garages als werkplaatsen. Zo is er in de straat onder meer een loodgietersbedrijf, een werkplaats van een steenhouwer en een verhuisbedrijf. Onder meer drie percelen verder bevindt zich ten noorden van de bouwplaats een doorrit naar een garagegebouw (van een oldtimerverzamelaar) die ook gebruikt werd als diensttoegang naar de werkplaats bij het schrijnwerkbedrijf Aradec dat destijds gevestigd was in de Pastoriestraat.

Meer naar het zuiden toe, bevindt zich het provinciaal archief (de vroegere supermarkt) die qua omvang en materiaalgebruik vergelijkbaar is met de loods die het voorwerp uitmaakt van de aanvraag. Door zijn inplanting achter de bestaande parking, moet het ook worden aanzien als gelegen in de tweede bouwlijn.

Enkele percelen verderop (ten zuiden van de plaats van de aanvraag) bevindt zich ook een woning in tweede bouwdiepte.

Het ontwerp voorziet in het bouwen van een loods met burelen en een woning.

De woning, ter vervanging van de oude woning, bestaat uit een gelijkvloers met 3 garages en een fietsenberging. De leefruimte en keuken bevinden zich op de eerste verdieping evenals een WC en badkamer. Op de dakverdieping worden twee slaapkamers ingericht. Door Stad Brugge werd gevraagd om het woningontwerp te herzien om de levendigheid in de straat te bevorderen. Dit gebeurde in de aangepaste plannen. In de aangepaste plannen zijn de drie garages vervangen door een combinatie

van een bureelruimte en een garage achteraan. In de straatgevel zijn twee ramen voorzien in plaats van de blinde gevel met enkel een voordeur. Aan de zijgevel zijn ook grote ramen voorzien.

De woning heeft een kroonlijsthoogte van 6,35 m. Achteraan wordt een terras voorzien boven het plat dak van de garage. De bouwdiepte op de verdieping bedraagt 8 m.

De loods bestaat uit een ontvangst- en toonzaalruimte, een gedeelte voor het personeel met keuken en sanitair en een magazijn voor het stapelen van optische toestellen, handmachines, klein gerief en grondstoffen. Boven de ontvangstruimte en de personeelsruimten wordt een bureelruimte voorzien met een vergaderhoek en de rest wordt gebruikt als magazijn voor klein gerief en archief.

De loods heeft een oppervlakte van 35 m bij 8,5 m. De loods wordt voorzien van een overkragende, lichthellende dakstructuur. De loods heeft een hoogte variërend van 5,3 m tot 6,5 m. De loods wordt uitgevoerd in sandwichpanelen gecombineerd met een betonplint, houten beplanking en aluminium schrijnwerk met klaar glas en gekleurd glas. Op de plannen die aangepast werden op vraag van Stad Brugge staat voor een aantal beglaasde delen aangegeven dat ze ondoorzichtig zullen uitgevoerd worden. Naar aanleiding van het plaatsbezoek van 14 april 2011 is vastgesteld dat de beglaasde delen inderdaad ondoorzichtig gemaakt werden. Dit is tevens vastgesteld tijdens het plaatsbezoek van 10 juni 2016. (zie ook de fotoreportage van het stadsbestuur dd. 18 mei 2016)

Historiek : de aanvrager kreeg een stedenbouwkundige vergunning in oktober 2004 voor het bouwen van een loods en 3 woningen. Daarvoor, in 2000, werd reeds een stedenbouwkundig attest nr. 2 bekomen.

Omwille van budgettaire redenen besliste de aanvrager om het ontwerp te beperken tot 1 woning en een loods. Ook het ontwerp van de loods werd om die reden gewijzigd. De gebogen dakconstructie werd aangepast in een licht hellend dakvlak en de kelderverdieping werd achterwege gelaten. Een nieuwe bouwaanvraag werd ingediend op 30 december 2005. In afwachting van de goedkeuring van het aangepaste-plan met 1 woongelegenheden werd gestart met de bouw van de loods die op dezelfde plaats zou gebouwd worden met dezelfde grondoppervlakte als in de verleende vergunning. In juni 2006 kreeg de aanvrager bericht dat drie bezwaarschriften werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek en dat het schepencollege besliste dat de plannen dienden aangepast te worden en dat de aanvraag met gunstig advies doorgestuurd zou worden naar de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Het aanpassen betrof hierbij het verduidelijken van de gebruikte materialen, het voorzien van lamellen of ondoorzichtig glas voor de ramen op de verdieping van de loods en het wijzigen van de inrichting van de woning en het aanpassen van de voorgevel zodat deze niet meer zo dood is.

Ondertussen werd ook de staking van de werken gelast door de gewestelijke stedenbouwkundige inspecteur na een klacht van de burelen.

Na gunstig advies van gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar werd de stedenbouwkundige vergunning verleend door het Schepencollege op 15 september 2006. Op 20 oktober 2006 besliste het Schepencollege om de verleende vergunning in te trekken. Dit gebeurde nadat de buur een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid instelde bij de Raad Van State.

Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld bij de Deputatie. Het beroep werd gegrond verklaard door de Deputatie op 13 maart 2008 en de vergunning werd verleend onder voorwaarden. Er moest ondoorzichtige folie aangebracht worden op de beglaasde delen van de verdieping van de noordgevel en er moesten schuingeplaatste kaders met doek geplaatst worden aan de binnenzijde van de voorgevel van de loods.

Er werd een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid ingesteld bij de Raad van State (...). Het schorsingsberoep werd verworpen door de Raad van State. Er werd ook een verzoek tot nietigverklaring ingediend bij de Raad van State. In het arrest 210.578 werd beslist tot vernietiging van de beslissing van de Deputatie. Op 12 mei 2011 verleende de deputatie opnieuw de stedenbouwkundige vergunning. Op 23 februari 2016 heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen de beslissing opnieuw vernietigd.

De woning staat in functie tot wonen en is bijgevolg verenigbaar met de bestemming woongebied. De loods daarentegen staat in functie van de uitbating van een tuinaanlegbedrijf die sinds 1991 op de plaats van de aanvraag is gevestigd. Aanvrager is tuinarchitect. Er worden ter plaatse enerzijds tuinontwerpen opgemaakt, anderzijds is er een beperkte toonzaal en een magazijnruimte voor de tuinaanlegactiviteiten die gebeuren op verplaatsing bij de klanten. Een tuinaanlegbedrijf kan worden aanzien als een handel en dienstverlenend bedrijf. Dergelijk bedrijf is verenigbaar met de bestemming woongebied, voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. Deze beoordeling dient te gebeuren rekening houdend met de aard en omvang van het bedrijf, het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, en er kan eveneens rekening worden gehouden met het bijzonder karakter van het woongebied. (...) Daarnaast kunnen deze bedrijven worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze aspecten maken het voorwerp uit van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. (zie hieronder : rubriek 5B)

Drie burelen dienden een bezwaar in tijdens het openbaar onderzoek. De bezwaren betreffen hoofdzakelijk de schending van de privacy. Door het optrekken van een glazen constructie in tweede bouwlijn is er volgens hen een onaanvaardbare inkijk in de tuin. Het Schepencollege liet de plannen aanpassen, onder andere om tegemoet te komen aan de bezwaren van het openbaar onderzoek. Ook werd de inrichting van het gelijkvloers van de woning aangepast en opgedeeld in een bureelruimte, inkom en sanitair, fietsenberging en garage. De plannen werden daarnaast aangevuld met een groenplan.

De verschillen tussen de in 2004 vergunde loods en huidig ontwerp betreffen de dakvorm, een beperkt verschil in hoogte en een plaatselijke wijziging van het materiaalgebruik. De oppervlakte en positionering van de loods is niet gewijzigd.

De dakvorm wordt gewijzigd van licht golvend met verschillende kroonlijsthoogtes aan de langse gevels (4,94 en 5,37 m) naar een lessenaarsdak met een oplopend dak variërend van 5,3 m tot 6,5 m. In de langse gevels is vanaf de derde travee alles dicht, in het plan van 2004 waren hier nog ramen voorzien met een houten latwerk voor (ter hoogte van de noordgevel en gedeeltelijk ter hoogte van de zuidgevel). De twee voorste traveeën zijn volledig beglaasd, zowel in huidig ontwerp als in het ontwerp van 2004. In het ontwerp van 2004 werd vooraan ter hoogte van de langse gevels een houten latwerk voorzien voor de ramen ter hoogte van de eerste verdieping. Dit werd in het nieuwe ontwerp achterwege gelaten.

In de bouwaanvraag van eind 2005 was er geen zichtbeperkende ingreep voorzien. Om tegemoet te komen aan de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek werd door Stad Brugge gevraagd om de plannen aan te passen. Er werd een combinatie voorzien van ondoorzichtig glas en glas met opgekleefde, ondoorzichtige folie, behalve ter hoogte van de vide (aan de voorgevel). Met een arcering in diverse grijs tinten wordt duidelijk aangegeven welke glasdelen doorzichtig zullen zijn, welke glasdelen zullen uitgevoerd worden in gelakt glas en welke bekleefd zullen worden met folie.

Na het aanpassen van de plannen werd geen nieuw openbaar onderzoek meer gevoerd.

Na de hoorzitting werd door de deputatie beslist om de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek te vragen op basis van de aangepaste plannen. Het openbaar onderzoek liep van 28 november 2007 tot 27 december 2007. Er werden twee bezwaarschriften ingediend (zie beoordeling goede ruimtelijke ordening).

(...)

5B. BEOORDELING VAN EEN GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag staat in functie van de uitbating van een tuinaanlegbedrijf. Zoals hoger gewezen kan een tuinaanlegbedrijf worden aanzien als een handel en dienstverlenend bedrijf. Dergelijk bedrijf is verenigbaar met de bestemming van het gewestplan zijnde woongebied, voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. Deze beoordeling dient te gebeuren rekening houdend met de aard en omvang van het bedrijf, het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, en er kan eveneens rekening worden gehouden met het bijzonder karakter van het woongebied. (...) Daarnaast kunnen deze bedrijven worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Inzake de verenigbaarheid qua bestemming moet worden gewezen dat het bedrijf in zijn geheel genomen geen intrinsiek hinderlijk of storend karakter vertoont. Zoals hoger reeds aangehaald kenmerkt de Albert Serreynstraat van oudsher door een vermenging van functies: wonen, handel en ambacht en een vermenging van rijbebouwing en halfopen bebouwing, met op diverse percelen bebouwing in tweede bouwlijn. Van een puur residentiële bestemming waar bezwaarindieners op aansturen is hoegenaamd geen sprake. Op het bedrijf komen de werknemers 's morgens de goederen ophalen om dan op verplaatsing bij de klanten aan tuinaanleg te doen. 's Avonds komen zij terug waar de materialen teruggebracht worden in de loods. De hinderlijkheid van deze activiteiten wordt weliswaar door de bezwaarindieners gecontesteerd. (dit wordt verderop weerlegd bij de bespreking van de bezwaren) Op het gelijkvloers bevindt zich vooraan de toonzaal, waar klanten kunnen worden ontvangen. Gelet kleinschaligheid kan dit zeker geen hinderlijk of storend karakter vertonen. Achteraan het perceel en in de loods worden materialen dienstig voor de bedrijfsvoering gestapeld. Hiervan wordt enkel in de ochtend en in de vooravond (rond 18 uur) goederen verplaatst / gestockeerd nodig ter voorbereiding van de aanlegactiviteiten op verplaatsing. Op de verdieping vooraan bevindt zich een kantoorruimte. Zoals blijkt uit meerdere plaatsbezoeken zijn de ramen volledig afgeschermd met ondoorzichtig plastic folie en van schuingeplaatste kaders. Op het bedrijf zijn naast de zaakvoerder nog 9 mensen tewerk gesteld, waarvan slechts 3 mensen met inbegrip van de zaakvoerder permanent aanwezig zijn tijdens de kantooruren. Zij zijn ingeschakeld in de ontvangst van cliënteel en opmaak van tuinplannen. Daarnaast zijn 7 mensen tewerkgesteld die zoals hoger aangegeven enkel 's ochtens en 's avonds de bouwplaats betreden teneinde materialen en materieel dienstig voor de bedrijfsvoering laden en lossen. Hieruit volgt dat de aard en omvang van het bedrijf niet van die aard is dat zij omwille van de goede ruimtelijke ordening moet worden afgezonderd.

De vraag is evenwel of de aanvraag verenigbaar is met de omgeving en bij uitbreiding met de goede ruimtelijke ordening.

Het ontwerp voorziet ook in een wijziging van de bebouwing vooraan het perceel. In plaats van 3 woongelegenheden zoals vroeger vergund wordt nu voorzien dat 1 woning zal gebouwd worden. Deze woning past perfect in het straatbeeld dat hoofdzakelijk

bestaat uit eengezinswoningen in gesloten en halfopen bebouwing. Door de gewijzigde indeling van het gelijkvloers (zie aangepaste plannen) is de gevel meer opengewerkt en past het gebouw beter in het straatbeeld. De bouwdiepte sluit aan bij deze van de links aanpalende bebouwing. Bij de woning is een dakterras voorzien. Gezien de hoogte van de gemene muur aan de linker zijperceelsgrens en de afstand van ca. 2,7 m die gehouden wordt tot deze gemene muur geeft dit geen aanleiding tot hinder door inkijk. Ten opzichte van de rechts aanpalende buur bevindt de woning zich op 11 m afstand. Er is beperkte inkijk mogelijk in de tuin maar het zicht op het terras wordt afgeschermd door de gemene muur en de aanwezige beplanting. Ook naar materiaalgebruik en vormgeving sluit de woning aan op de bestaande bebouwing in de Albert Serreynstraat. De woning is bijgevolg verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg.

Met betrekking tot de loods stelde de eerste vernietigde beslissing vast dat het schepencollege de inplanting ervan meermaals heeft bevestigd, hetzij in 2000 bij de afgifte van een gunstig stedenbouwkundig attest, hetzij in 2004 bij de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning. Bovendien werd vastgesteld dat huidige aanvraag enkel verschillend was met betrekking tot het uiterlijk, maar dat, de omvang van de loods dezelfde bleef. Om die reden heeft de eerste vernietigde beslissing de inplanting van de loods aanvaardbaar geacht, zich steunend op de vergunning verleend door het schepencollege op 22 oktober 2004.

De Raad van State oordeelde echter dat een verwijzing naar de vergunning uit 2004 geenszins volstaat aangezien de beoordelingssituatie die heeft geleid tot de vergunning in 2004 verschillend is met huidige aanvraag. Ondermeer werd in 2004 het openbaar onderzoek afgesloten zonder dat een bezwaar werd ingediend, terwijl met betrekking tot huidige aanvraag wel degelijk bezwaren werden ingediend, ondermeer met betrekking tot de inplanting.

Ingevolge het gezag van gewijsde, zal de deputatie overgaan tot een eigen beoordeling van de aanvraag en meer bepaald met betrekking tot de inplanting van de loods. Hiertoe is op 14 april 2011 een plaatsbezoek gehouden.

De Raad voor Vergunningsbetwistingen stelt bovendien dat de volume, vormgeving en materiaalgebruik van de gevraagde constructie in verhouding tot de onmiddellijke omgeving dient te worden beoordeeld.

De omgeving van de bouwaanvraag is gekenmerkt door een mix van bebouwing en functies aan de straatzijde en in tweede bouwlijn. Aan de straatzijde gaat het voornamelijk om gesloten en halfopen bebouwing tot op de perceelsgrens, met een diversiteit aan functies: wonen, handel, kantoor, diensten, ...

Opvallend in de omgeving is de bebouwing en verharding in de tweede bouwlijn. Ook in de tweede bouwlijn komt een diversiteit aan functies voor, maar toch voornamelijk utilitaire gebouwen in functie van handel, ambacht of diensten. Enkele percelen in de omgeving zijn grotendeels verhard. Op andere percelen zijn er woningen, garages of utilitaire gebouwen ingeplant. Het inplanten van een gebouw in de tweede bouwlijn op de perceelsgrens of dicht bij de perceelsgrens is in de omgeving geen uitzondering. Zo is er onder meer de woning in tweede bouwlijn ten zuiden van de plaats van de aanvraag waarvan de topgevel tot op de perceelsgrens gebouwd is. Onmiddellijk rechts van de bezwaarindieners bevindt zich een gebouw (autogarage/bergplaats) in tweede bouwlijn. Dit gebouw is overigens aan de 2 zijden tot op de perceelsgrens zelf gebouwd. Ook stonden er diverse containers opgesteld in functie van het destijds aanwezige schrijnwerkersbedrijf (stockagemagazijn en ook afvalcontainer). Ook de vroegere supermarkt waar momenteel het provinciaal archief is gevestigd, die qua materiaalgebruik

vergelijkbaar is met de gevraagde loods (en qua omvang zelfs groter) bevindt zich in de tweede bouwlijn.

De bergplaatsen en werkplaatsen aan de overzijde van de straat zijn ook tot op de perceelsgrens opgericht. Zo is er onder meer een loodgietersbedrijf, inmiddels een kinesipraktijk met glasgevel en stalen dak, een werkplaats van een steenhouwer, inmiddels een autobergplaats met stalen dak en een verhuisbedrijf. Het verhuisbedrijf beschikt over een grote loods die zich in tweede bouwlijn bevindt.

Ook in de parallelle straten (Pastoriestraat en Koude Keukenstraat) komt bebouwing voor in tweede bouwlijn die in functie staat van handel en ambacht (bandencentrale en diepvriesbedrijf).

Daarbij moet worden opgemerkt dat aan de overzijde van de Albert Serreynstraat, zo goed als pal voor de woning van bezwaarindiener en voor de loods van de aanvrager, er tussen de Koude Keukenstraat en de Albert Serreynstraat is voorzien in een zeer volumineuze bebouwing met een appartementsgebouw Koude Keukenstraat 23 - 27.

Bezwaarindiener wijst dat met deze gebouwen en functies geen rekening mag worden gehouden, aangezien zij zich aan de overzijde van de straat bevinden. Dit standpunt kan niet worden bijgetreden. Gebouwen of constructies aan de overzijde van de straat maken wel degelijk deel uit van de onmiddellijke omgeving, zodat zij niet zomaar kan genegeerd worden.

Bovendien moet worden gewezen dat nota bene aan dezelfde zijde van de straat op amper 80 m van de bouwplaats het provinciaal, archief in tweede bouwlijn is gesitueerd dat qua materiaalgebruik vergelijkbaar is met de te vergunnen loods en bovendien qua omvang zelfs groter is. (zie hieronder)

Ook het argument van bezwaarindiener dat met betrekking tot enkele percelen verderop op de site ARADEC een vergunning is geweigerd op 10 november 2011 en dat dit deel uitmaakt van het contentieux, kan niet bijgetreden worden. Vooreerst moet worden gewezen dat de weigeringsbeslissing in kwestie uitgaat van het schepencollege, terwijl de deputatie over de aanvraag in kwestie nooit is gevat geweest om over de aanvraag in kwestie een uitspraak te doen. De deputatie is dan ook niet gebonden door wat in eerste aanleg over andere aanvragen is geponeerd door andere overheden. Het komt daarentegen aan de deputatie toe om elke aanvraag op zijn eigen merites te onderwerpen. Overigens moet worden gewezen dat ook in de aangehaalde weigeringsbeslissing elke verwijzing met huidige aanvraag (...) wordt verworpen.

De afmetingen van de loods bedragen 35 m (lengte) x 8,5 m (breedte) x 6,5 m (hoogte op hoogste punt). In het bezwaarschrift wordt echter foutief gesteld dat het om volume gaat van 35 x 12 x 7 m. Deze bewering strookt hoegenaamd niet met de werkelijkheid en met de ingediende plannen. Ook de vermelding dat het gebouw een volume heeft van 3000 m³ is schromelijk overdreven. In realiteit gaat het om een volume van minder dan 2000 m³. In dit volume is de gedeeltelijk open stapelplaats (achterste deel loods) ook volledig meegerekend. Rekening houdend met het feit dat in de omgeving nog grotere volumes aanwezig zijn (bijvoorbeeld het provinciaal archief heeft een volume van 6.672 m³, dit is 4 keer het volume van de gevraagde loods) moet redelijkerwijs worden dat de gevraagde volume ruimtelijk aanvaardbaar is. Dit geldt evenzeer voor de bibliotheek dat recent werd opgericht (volume 1824 m³) De bibliotheek wordt bovendien opgericht tegen het voormalig gemeentehuis van Sint-Andries zodat een gezamenlijke volume van 8600 m³ wordt bereikt ! In het licht hiervan steekt de gevraagde loods met zijn volume van minder dan 2000 m³ niet af tot wat er reeds aanwezig is in de onmiddellijke omgeving. Bovendien

bevinden zich aan de overzijde van de straat, nog grote volumes. (een magazijn 650 m³; appartementsgebouw 13754 m³ !)

Voorheen (zie plan bestaande toestand) bevond zich op de plaats van de loods een L-vormig gebouw met achterliggende constructies in functie van berging en opslag. Het perceel van de bouwaanvraag heeft een diepte van 80 m en een breedte van ruim 21 m. Het inplanten van een gebouw op dit perceel in de tweede bouwlijn is aanvaardbaar omwille van de grootte van het bouwperceel, de vroegere toestand van het perceel, de in de onmiddellijke en ruimere omgeving voorkomende bebouwing in de tweede bouwlijn en de afmetingen en totale bouwdiepte van deze gebouwen in tweede bouwlijn.

Het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen houdt In dat het volume dient getoetst te worden aan eventuele andere volumes van referentiepunten in de onmiddellijke omgeving.

Het vlakbij gelegen provinciaal archiefgebouw, dus ook in tweede lijn, is bijna vier maal volumineuzer dan de aanvraag. Er kan ook verwezen worden naar de vlakbij gelegen stadsbibliotheek, met een volume van 1.824 m³, trouwens aanleunend bij het gemeentehuis wat leidt tot een volume van bijna 5 maal het volume van de aanvraag. Het al even vlakbij gelegen appartementsgebouw De Hulste beschikt over een volume dat ongeveer 7,5 maal het volume uitmaakt van de aanvraag.

Ook de gebouwen op de percelen Albert Serreynstraat 16 en Koude Keukenstraat 29, beschikken over volumes die beduidend groter zijn dan het volume van het gebouw waarop de aanvraag slaat. Ook deze percelen zijn in de meest onmiddellijke omgeving gesitueerd. De bebouwing ter Albert Serreynstraat 16 en Koude Keukenstraat 29, beschikken over volumes die beduidend groter zijn dan het volume van het gebouw waarop de aanvraag slaat. Ook deze percelen zijn in de meest onmiddellijke omgeving gesitueerd. De bebouwing ter Albert Serreynstraat 38 is evenzeer beduidend volumineuzer dan het gebouw waarop de aanvraag slaat.

Het provinciaal archief en de stedelijke bibliotheek, in de onmiddellijke omgeving, zijn gesitueerd aan dezelfde zijde van de straat, de andere volumineuzere gebouwen zijn aan de overzijde van de straat gesitueerd. De argumentatie van de bezwaarindiener dat er geen rekening zou mogen gehouden worden met gebouwen die net aan de andere zijde van de straat zijn gelegen, kan niet worden bijgetreden. Ook een gebouw aan de overzijde van de straat is gesitueerd in de onmiddellijke omgeving. Daarbij kan ook nog verwezen worden naar de net aan de overzijde van de straat, recht over de woning van bezwaarindiener, gesitueerde bebouwing ter Albert Serreynstraat 24 en Albert Serreynstraat 28.

Het volume is dus verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en met het straatbeeld.

Net zoals zo goed als alle andere volumineuze bebouwingen in de onmiddellijke omgeving, dus verschillende malen veel volumineuzer, is het kenmerkend dat deze volumineuze bebouwing zich net telkens in de tweede lijn situeert, wat verhindert dat de straat volledig gedomineerd zou worden door een bepaald gebouw met een bepaald volume.

Ook op dit vlak is er sprake van een verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Het loodsgebouw wordt In de bouwaanvraag ingeplant op 8,79 m van de linkerperceelsgrens en 4,18 m van de rechterperceelsgrens. Bij de inplanting is het

essentieel dat de hoogstammige boom aan de linkerzijde van het perceel wordt gevrijwaard. Het behoud van deze hoogstammige boom betekent een meerwaarde voor het historisch gegroeide dichte weefsel.

De loods heeft een hedendaagse architectuur die het utilitaire overstijgt. Het ontwerp houdt op deze manier rekening met zijn omgeving. Door het voorzien van grote glaspartijen, houten beplanking en klimplanten ter hoogte van de kolommen gecombineerd met materialen met een eerder utilitair karakter (sandwichpanelen met houten beplanking en beton) wordt een esthetisch geheel bekomen. Gezien de omgeving (diverse bebouwing, bouwstijlen en functies) is dit een aanvaardbare optie. De glazen voorgevel creëert daarbij een open gevoel. Daartegenover staat dat de overkragende luifel in het concept (3 m aan beide zijden) een vergrotend effect creëert. De combinatie van vormgeving en materiaalgebruik geeft aan de loods in zijn geheel een esthetisch verantwoord concept. Dit geldt des te meer aangezien het gebouw aansluit op dat van het provinciaal archief (geprofileerde staalplaten en bitumen dak) en dat van de bibliotheek (cortenstalen gevelbekleding). Bezwaarindieners poneert weliswaar dat het gebouw qua vormgeving en materiaalgebruik op geen enkele wijze zou refereren naar de onmiddellijke omgeving, maar bezwaarindieners verliest daarbij eerstens uit het oog dat de omgeving zowel qua vormgeving als materiaalgebruik net gekenmerkt is door een zeer grote heterogeniteit.

Er kan niet geponeerd worden dat er een typerend bouwgebruik zou bestaan in de Albert Serreynstraat. En wanneer dit dan verder geanalyseerd wordt, zoals hoger reeds aangegeven, wordt zonder meer vastgesteld dat de bewering van de bezwaarindieners onjuist is. Er bevinden zich in de omgeving dus wel degelijk een aantal gebouwen die qua vormgeving en materiaalgebruik nauw aansluiten bij vormgeving en materiaalgebruik zoals hier te beoordelen, nota bene dan nog in grote mate het provinciaal archief, gevestigd in tweede lijn, met veel groter volume dan het voorwerp van de aanvraag.

Terecht verwijst de stad Brugge naar de concorderende materiaalkeuze en deels ook vormgeving van het pand ter Albert Serreynstraat 14, dus in de meest onmiddellijke omgeving. Dit pand is trouwens opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Terecht verwijst ook partij Desoete daarnaar aangezien de vormgeving en materiaalkeuze van de loods daarbij aansluit.

Het streven naar samen gaan met de onmiddellijke omgeving wordt ook uiteengezet in de nota van de architect, die door de aanvrager met de nota is neergelegd. Er is dus wel degelijk bij het kiezen van de materialen en bij de vormgeving zo goed als maar mogelijk gestreefd naar een samen gaan met tal van panden in de onmiddellijke omgeving, onmiddellijke omgeving die dus, het weze herhaald, trouwens door grote heterogeniteit is gekenmerkt.

In de verklaring van het architectenbureau Michel Van Langenhove, architect van het gebouw waarop de aanvraag slaat, die door de aanvrager is overgemaakt, blijkt dat er bewust niet is gekozen voor industrieel ogende materialen zoals betonnen prefab gevelpanelen of metalen sandwichpanelen die op tal van industrieterreinen gebruikt worden. Aldus is bewust gekozen voor gebruik van materiaal dat leidt tot een concordantie met de onmiddellijke omgeving.

De adequate materiaalkeuze met het oog op de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving kon ook worden vastgesteld naar aanleiding van het plaatsbezoek op 10 juni 2016.

Al evenzeer kon dan worden vastgesteld dat de door aanvrager in de nota verder gedocumenteerde vormgeving en omschrijving aansluit bij de onmiddellijke omgeving, er zeker niet mee contrasteert en zelfs een verrijking daarvoor vormt. Dit wordt ook door de stad Brugge uiteengezet met de verwijzing naar het referentiepunt ter Albert Serreynstraat 14, zoals door de stad Brugge op adequate en pertinente wijze gedocumenteerd, trouwens met verwijzing naar de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Overigens de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beperkt zich niet louter tot de aanpalende percelen, zoals bezwaarindiener wenst op aan te sturen. Het is dan ook mede door zijn inplanting in tweede bouwlijn dat het gebouw qua vormgeving (groot rechthoekige constructie) niet zeer dominant overkomt naar de straatzijde toe.

Op grondniveau staat de loods op een aanvaardbare afstand van de perceelsgrenzen (respectievelijk 8,79 m en 4,18 m). Op dakniveau verkleint deze afstand tot de perceelsgrenzen tot respectievelijk 5,75 m (linkerperceelsgrens) en 1,16 m (rechterperceelsgrens). De stelling in de bezwaarschriften dat de luifel tot tegen de perceelsgrens komt is dan ook foutief. Het einde van de luifel valt niet samen met de perceelsscheiding. Dit is ook vastgesteld tijdens het plaatsbezoek. Het overkragende dak (of luifel zoals gewezen in de bezwaarschriften) oogt niet massief maar oogt als een plaat die het gebouw afsluit. Doordat de dikte van de dakplaat zo beperkt gehouden is, is er geen sprake van een massief dak dat het totale volume zou vergroten. Het volume van het gebouw wordt hier dan ook bepaald door de wanden en niet door de overkragende luifel. In dat opzicht kan het bezwaar niet worden bijgetreden wanneer men stelt dat de gewijzigde omvang van het gebouw en de luifel tot tegen perceelsgrens storend zijn voor de leefomgeving. Ook de stelling dat het gebouw foutief is ingeplant volgens de wetgeving van de Vlaamse overheid houdt geen steek. Voor het perceel in kwestie zijn geen specifieke stedenbouwkundig voorschriften van toepassing.

De klagers menen dat de luifel te dicht bij de rechterperceelsgrens zou komen en daarom onaanvaardbaar zou zijn. Er wordt gesproken van een "tribune-effect". Zoals hoger reeds gewezen, stellen klagers verkeerdelijk voor dat er geen afstand zou zijn tussen de luifel en de rechterperceelsgrens. Zoals hoger reeds gewezen bedraagt de afstand 1,16 m. Er kan niet ontkend worden dat dit een korte afstand is. Deze afstand is echter in de concrete omstandigheden van de bouwvraag wel aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Immers mag men niet uit het oog verliezen dat de onmiddellijke en ruimere omgeving gekenmerkt is door een vrij gesloten bebouwingstoestand en dat de afstand van het gebouw tot de rechterperceelsgrens wel degelijk 4,18 m bedraagt. Zoals hoger aangehaald oogt het overkragende dak (luifel) niet massief ingevolge de beperkte dikte van de dakplaat.

Bovendien past de luifel in het totaalconcept van de esthetisch verantwoorde vormgeving van de loods.

Overigens moet worden gewezen dat de vermeende "tribune-effect" zich precies voordoet in de achtertuin van de bezwaarindiener. Zoals blijkt uit het plaatsbezoek van 10 juni 2016 beschikt bezwaarindiener achter de woning over een ruim terras met achteraan een tuin die visueel gescheiden is met een groenscherm. Het is pas in de achtertuin dat bezwaarindiener zicht heeft op de gevraagde loods. De achtertuin betreft een groot rechthoekig grasveld met ter hoogte van de perceelsgrens een wasdraad. (Op de luchtfoto lijkt het grasveld achteraan omgewoeld. Dit was ten tijde van het plaatsbezoek dd. 10.06.2016 niet merkbaar) Rekening houdend met deze elementen kan men zich niet

van de indruk ontdoen dat de belevingswaarde van de tuin zich eerder ter hoogte van het terras bevindt dan ter hoogte van het achterliggend grasveld. Ook vanuit de woning heeft bezwaarindieners geen zicht op de betrokken constructie. Rekening houdend met het feit dat men zich in een stedelijke omgeving bevindt met zoals hoger aangehaald een mix van functies, is het uitzicht op de gevraagde loods hoegenaamd niet ruimtelijk onaanvaardbaar.

Het gebouw bevindt zich ten zuiden van de woningen van de klagers. Er wordt geklaagd van afname van zonlicht. De zon staat het hoogst in het zuiden zodat de schaduwvorming dan ook het meest beperkt is. Indien het gebouw oostelijk of westelijk gelegen zou zijn dan zou er door de lager staande zon in de morgen of in de late namiddag veel meer schaduwvorming zijn. Er kan niet ontkend worden dat er schaduwvorming zal zijn. Op de hoorzitting is een studie toegevoegd van de schaduwlijnen veroorzaakt door het gebouw in de zomer en winter. Deze studie toont aan dat er in de zomer, wanneer de burens meest gebruik zullen maken van de tuin, weinig hinder is door schaduw. Deze studie geeft enkel de schaduwlijnen aan op 1 moment van de dag.

Door de aanvrager werden naar aanleiding van de plaatsbezoek foto's bezorgd (genomen vanop de eerste verdieping van de woning aan de straat) die een zicht geven op de schaduwvorming bij de burens rond halfweg mei, een tijdstip in de lente wanneer de zonnestand nog niet het hoogst is. Er werden foto's getrokken van 8 u 's morgens tot 18 u 's avonds, met intervallen van 1u15 tot 1u45 tussen de opeenvolgende foto's. Op deze foto's is te zien dat er nauwelijks schaduw is in de tuinen van de burens tenzij van de haag ter hoogte van de perceelsgrens en de eigen aanplantingen in de tuin van de burens. Gezien de aanzienlijke breedte van het rechts aanpalende perceel is er geen schaduwvorming over de volledige breedte van het perceel op het moment van de foto-opnames. In de winter zal er meer schaduw zijn maar dan wordt de tuin het minst gebruikt.

Er kan ook vastgesteld worden dat er geen schaduwvorming op het terras van de rechts aanpalende buur is. Het feit dat de buur ondertussen zonnepanelen op het achterste dakvlak plaatste, toont aan dat er geen schaduw valt op het gebouw van de buur door de aanwezigheid van de loods.

Ook in de schaduwstudie werd dit al aangetoond.

De burens klagen over inkijk. Er wordt gevreesd dat er inkijk is vanaf de kantoren op de verdieping. Ook vanaf de laad- en losruimte op de eerste verdieping (voor periodieke opslag) zou er volgens de burens inkijk zijn in de tuinen van de burens. Zelfs aan de oprijlaan wordt aanstoot genomen. Bij het inrijden zou er mogelijk kans zijn op inkijk wanneer het om een hoog voertuig gaat.

Evenwel moet er op worden gewezen dat er een groenscherm voorzien is met een hoogte van 1,8 m. Dit belemmert al de inkijk vanaf de oprijlaan. Bovendien werkt het tuinaanlegbedrijf op verplaatsing zodat er moeilijk sprake kan zijn van inkijk vanaf de oprijlaan.

Ook vrezen de bezwaarindieners dat er bij het laden en lossen kan binnengekeken worden in hun tuinen vanaf de eerste verdieping. De zaken voor dagelijks gebruik en kleine machines bevinden zich op het gelijkvloers zodat het laden en lossen vanaf de verdieping weinig frequent gebeurt. Op de verdieping worden enkel stukgoederen met gering gewicht geplaatst. Dit is duidelijk op te maken uit de plannen. Op het plan gelijkvloers staat vermeld: stapelplaats handmachines, stapelplaats optische toestellen, stapelrek klein gerief en grondstoffen terwijl op het verdiegingsplan enkel stapelrekken voor klein gerief staan aangeduid. Dit is naar aanleiding van het plaatsbezoek bevestigd. Het magazijn op de verdieping is bereikbaar via de inwendige trap. Voor de levering van grondstoffen op paletten wordt gebruik gemaakt van de poort. Dergelijke leveringen

beperken zich tot 4 à 5 maal per maand en nemen slechts een geringe tijd in beslag (ca. 15 minuten). Men mag redelijkerwijs aannemen dat tijdens dergelijke activiteiten er geen sprake kan zijn van inkijk tijdens het laden en lossen.

Naar aanleiding van het plaatsbezoek is ook vastgesteld dat op de verdieping een gedeelte van het magazijn wordt gebruikt als archiefruimte aansluitend bij het kantoor, wat ook geen aanleiding geeft tot inkijk.

Vanuit de kantoren op de verdieping zou er mogelijks inkijk kunnen zijn in de tuin en in geringe mate in de vertrekken van de burens. De tuinen van de burens hebben evenwel zelf een aantal zichtbelemmerende elementen. Zo zijn er een aantal bomen die inkijk in de tuinen van de burens belemmeren. Bovendien heeft de buur op nr. 21 (twee rechts van de plaats van de aanvraag) een hoge uitbouw achter de hoofdbebouwing aan de straat zodat vanaf de plaats van de aanvraag onmogelijk kan binnengekeken worden in de woning zelf.

Toch dient er meer afscherming voorzien te worden om de inkijk in de tuinen van de burens te beperken. De vraag in eerste aanleg om het ontwerp aan te passen was dan ook terecht. De tijdens het laatste openbare onderzoek voorliggende plannen hebben ondoorzichtige glasstroken en ook opgekleefde folies. Aan de zijkant wordt voor de eerste 2 verticale glasstroken geen folie of ondoorzichtig glas voorzien. Verder wordt er een combinatie van beide voorzien. Aan de voorzijde van het gebouw (waar er een vide is) werd geen folie voorzien. Tijdens het laatste openbaar onderzoek is gesteld dat de op de plannen voorgestelde maatregelen niet voldoende zijn. Op de hoorzitting werd vermeld dat de aanvrager bereid was o.m. nog bijkomend maatregelen te nemen die niet vergunningsplichtig zijn zoals het voorzien van ondoorzichtige folie over de volledige beglaasde delen van de verdieping van de noordgevel en het bevestigen van kaders met doek op gespannen die schuin geplaatst worden ter hoogte van de binnenzijde van de voorgevel van de loods. De vernietigde vergunning heeft deze maatregelen als voorwaarde opgelegd zodat de hinder door inkijk in de tuinen van de burens verder geminimaliseerd wordt.

Tijdens het plaatsbezoek van 14 april 2011 is vastgesteld dat de folie volledig geplaatst werd en dat de schuingeplaatste doeken ook werden bevestigd. Door de folie is vanuit het kantoorgedeelte geen enkele vorm van inkijk meer mogelijk bij de burens-bezwaarsindieners. De schuingeplaatste panelen laten doorkijk toe naar de straat maar blokkeren het schuine zicht op de burens toe. Men kan alleen maar vaststellen dat deze maatregelen op een afdoende wijze iedere inkijk bij de burens verhinderen. Het is dan ook aangewezen om deze maatregelen als voorwaarde bij de vergunning op te leggen.

In de bezwaarschriften wordt aangegeven dat er lawaaihinder en geurhinder ontstaat.

Hier moet benadrukt worden dat de activiteiten van het bedrijf zich voornamelijk op verplaatsing afspelen. Volgens de beroeper wordt er ook niet verhuurd op deze plaats maar gebeurt dit bij de klanten thuis en wordt dit afgevoerd naar een andere plaats. Het personeel dat wel permanent op de plaats van de aanvraag werkt, betreft mensen die kantoorwerk doen wat geen lawaai- of geurhinder met zich meebrengt.

Bovendien moet er op gewezen worden dat beroeper ongeveer 20 jaar op het perceel aan het werken is en dat daarvoor ook ambachtelijke activiteiten werden uitgevoerd (grafmaker, aannemer). Het optrekken van de loods brengt geen verhoogde hinder met zich mee voor de onmiddellijke omgeving. Aanvrager bevestigt ook dat er in het weekend enkel op zaterdag wat bureauwerk uitgevoerd wordt. Op zondag zijn er geen activiteiten.

In het bezwaarschrift wordt tenslotte aangegeven dat er verkeersoverlast is. Gezien het om een bedrijf gaat met een beperkte omvang en waar geparkeerd kan worden op eigen terrein is de vrees voor verkeersoverlast onterecht. Bovendien gaat het hier geenszins om

een kleinhandel in planten en tuinmateriaal. Op de plaats van de aanvraag beperkt de bedrijvigheid zich tot stockage, tentoonstellingsruimte en kantoor. Aanvrager beschikt over een drietal voertuigen voor de medewerkers die bij de klanten de tuinaanlegwerken uitvoeren. Het gaat dus niet om een zeer omvangrijk bedrijf. Wanneer bovendien rekening wordt gehouden met de onmiddellijke omgeving die gekenmerkt wordt door een mix van diverse activiteiten, moet redelijkerwijs worden besloten dat de aanvraag geen onaanvaardbare verkeersoverlast met zich mee brengt.

De bezwaarschriften die bij het laatste openbare onderzoek werden ingediend, stellen dat het dossier onvolledig is en deels ook misleidend. Onder meer wordt aangehaald dat op het aanvraagformulier werd ingevuld dat de werken nog niet begonnen waren, terwijl in de nota duidelijk vermeld werd dat de grondwerken van de loods reeds werden uitgevoerd. Dit gegeven heeft niet tot gevolg dat de vergunningverlenende overheid niet met kennis van zaken over de aanvraag kan oordelen. Overigens is naar aanleiding van het plaatsbezoek, na het vernietigingsarrest door de Raad van State, vastgesteld dat de aanvraag inmiddels volledig is uitgevoerd, Inclusief met naleving van de destijds door de deputatie opgelegde voorwaarden.

Het argument dat de kadastrale legger voor nr. 21 (in casu de bezwaarindiener) niet de juiste eigenaar zou vermelden, neemt niet weg dat bezwaarindiener duidelijk de mogelijkheid heeft benut om een bezwaarschrift in te dienen. Voormelde argumenten zijn dan ook niet van deze aard om het dossier als onvolledig of misleidend te beschouwen.

4C. CONCLUSIE

Uit dit alles moet redelijkerwijs worden besloten dat de huidige aanvraag qua concept, inplanting en volume ruimtelijk aanvaardbaar is. Ondoorzichtige folie over de volledige beglaasde delen op de verdieping aan de noordzijde evenals schuingeplaatste kaders met doek ter hoogte van de binnenzijde van de loods op de verdieping, werden aangebracht teneinde de inkijk te minimaliseren. Naar aanleiding van de plaatsbezoeken is vastgesteld dat deze maatregelen op een afdoende wijze iedere inkijk bij de burens verhinderen. Het is dan ook aangewezen om deze maatregelen alsnog als voorwaarde bij de vergunning op te leggen, aangezien zij niet aangeduid waren op de plannen.

Uit de voorgelegde stukken van aanvrager, niet tegengesproken door de bezwaarindiener, blijkt overduidelijk dat qua volume, vormgeving en materiaalkeuze, er voldaan wordt aan alle eisen van goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. De onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door gebouwen in tweede lijn, veelal met groter volume dan wat hier beoordeeld wordt. De materiaalkeuze en de vormgeving zijn op adequate wijze gebeurd teneinde precies tegemoet te komen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

*Dit kon trouwens ook geconstateerd worden bij het plaatsbezoek op 10 juni 2016.
...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMSTEN

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend zijn. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. VERZOEK TOT BEMIDDELING

De verwerende partij formuleert in haar antwoordnota een verzoek tot bemiddeling.

De verzoekende partij wijst in haar wederantwoordnota het verzoek van de hand. Ter zitting handhaaft zij haar afwijzing.

Op grond van artikel 42, §1 DBRC-decreet kan bemiddeling maar worden bevolen als alle partijen hun akkoord betuigen. Aangezien die voorwaarde niet vervuld is, wordt het verzoek niet ingewilligd.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De eerste tussenkomende partij werpt de volgende exceptie van niet-ontvankelijkheid op:

“ ...

Er is in beroep voorzien door verzoekster maar verzoekster heeft het voorschrift van artikel 58 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges dat er een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en in voorkomend geval aan de begunstigde van de bestreden beslissing moet worden overgemaakt, niet gerespecteerd. Aldus werd ook artikel 107 van de Codex Deontologie voor Advocaten, het vroegere III.2.1.11, dat voorschrijft dat een advocaat die een rechtsmiddel aanwendt, de in de zaak betrokken advocaten daarvan zo snel mogelijk op de hoogte brengt, niet gerespecteerd. Dit dient ook ten laatste op het ogenblik dat het middel wordt aangewend, te gebeuren.

Dit voorschrift, feitelijk dubbele voorschrift, mag geen soft law blijven.

Er valt niet in te zien waarom het respect van het voorschrift, dat nochtans uitdrukkelijk uit het Besluit van 16 mei 2014 voortvloeit, niet zou beschermd worden met de onontvankelijkheidssanctie.

Het niet respect leidt in elk geval tot grote belangenschade, waar een begunstigde uiteraard vanaf het ogenblik dat de beroepstermijn is verstreken, er kan vanuit gaan dat er rechtszekerheid is ontstaan. Het hele handelen van de begunstigde wordt daarop gericht.

Er mag ook niet uit het oog verloren worden dat de rechtsstrijd die de verzoekster heeft ontketend, voor de tussenkomende partij moreel zeer zwaar om dragen is gezien het samenhangt met zijn bestaanszekerheid zelf. De morele klap toen bleek dat ondanks het verstrijken van de beroepstermijn, er toch plots met een beroep moest rekening gehouden worden, waar ondanks de dubbele verplichting daarvan kennis te geven er niets was medegedeeld, is niet te onderschatten. Er is dus zeer belangrijke belangenschade ontstaan.

Het onthouden van een onontvankelijkheidssanctie ten aanzien van dit verzuim, ware ook strijdig met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. De partijen en hun raadslieden die de voorschriften wel respecteren, worden door het gemis aan de onontvankelijkheidssanctie ten aanzien van de partijen die het duidelijke voorschrift niet respecteren, onrechtmatig gediscrimineerd. Partijen die de voorschriften wel respecteren, staan hun tegenpartijen toe om een verdediging meer adequaat te organiseren; als er geen onontvankelijkheidssanctie wordt opgelegd, is dit een pure aanmoediging om niet te procederen op een faire wijze.

Het ware onverantwoord dat er een jurisprudentie bestendig wordt die onfair procederen belooft, aldus de correct procederende partijen bestraffende.

Bij gemis aan overmaken van een afschrift van het verzoekschrift, is de vordering hoe dan ook onontvankelijk.

Het niet opleggen van een onontvankelijkheidssanctie ware ook om een tweede reden strijdig met het gelijkheidsbeginsel, gelijkheidsbeginsel dat ook moet gerespecteerd worden tussen enerzijds de beroepers tegen een besluit van het College van Burgemeester en Schepenen bij de Deputatie enerzijds, de beroepers tegen een besluit van de Deputatie bij Uw Raad anderzijds.

Artikel 4.7.21 § 4 VCRO voorziet overduidelijk in de plicht een bewijs te bezorgen van de beveiligde zending aan de aanvrager en aan het College, op straffe van onontvankelijkheid.

Er valt niet in te zien hoe het bestaanbaar zou zijn met het gelijkheidsbeginsel dat elk gemis aan gelijktijdige kennisgeving van het verzoekschrift aan de begunstigde door de beroeper bij een verhaal bij Uw Raad, niet met enige onontvankelijkheidssanctie zou bedacht worden.

...

2.

De verzoekende partij antwoordt dat de kennisgeving van een afschrift van het verzoekschrift aan de verwerende partij en in voorkomend geval aan de begunstigde van de bestreden beslissing een louter informatieve waarde heeft en geen ontvankelijkheidsvereiste is, zoals ook uit de rechtspraak blijkt.

3.

De eerste tussenkomende partij dupliceert in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

De verzoekende partij verwijst naar vroegere rechtspraak maar er wordt met verwijzing naar de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, net een nieuwe argumentatie ontwikkeld, die dus niet ontmoet wordt door de tussenkomende partij. Natuurlijk volhardt de tussenkomende partij daarin.

Er kan verwezen worden naar de studiedag balie/burgers/besturen&deontologie, georganiseerd door het genootschap advocaten publiekrecht op dinsdag 25 april 2017. Er waren tal van eminente sprekers, waaronder de Eerste Voorzitter DRBC.

Eén van de bevindingen was uiteraard dat de tegenstelbaarheid van de procedures door iedereen moet gerespecteerd worden.

Maar klaarblijkelijk volstaat het niet om wensen te formuleren maar is het noodzakelijk dat wat klaarblijkelijk als verwaarloosbare softlaw opzij wordt geschoven, ‘we bezorgen geen afschrift want er staat toch geen sanctie op’, effectief afgedwongen wordt.

De tussenkomende partij is na het verstrijken van de termijn er oprecht en ter goeder trouw vanuit gegaan dat er geen beroep was ingediend. Zowel het procedurereglement als de codex voorzien immers in een verplichting en men kon er vanuit gaan dat dit gerespecteerd werd.

De schade die is ontstaan doordat toch bleek dat er een beroep was ingediend, op moreel vlak, is bijzonder groot. Daaraan kan niet worden voorbij gegaan.

*Er worden best lijnen getrokken om de tegenstelbaarheden van de procedure te onderstrepen en om rechtszekerheid te installeren.
...”*

Beoordeling door de Raad

1.1.

Artikel 17 DBRC-decreet machtigt de Vlaamse regering om de nadere regels vast te stellen voor de vormvereisten en ontvankelijkheid van de verzoekschriften die bij de Raad ingediend worden, onder meer betreffende de wijze waarop en de personen aan wie een afschrift van het verzoekschrift bezorgd wordt (3°).

Artikel 58, eerste lid van het Procedurebesluit bepaalt dat de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie naar de verwerende partij en in voorkomend geval de begunstigde van de bestreden beslissing stuurt. De kennisgeving is “ter informatie” voorgeschreven en wordt niet met de niet-ontvankelijkheid van het beroep gesanctioneerd. Wat in de “Codex Deontologie voor Advocaten” staat, doet niet ter zake, evenmin wat “eminente sprekers” op een studiedag verkondigd zouden hebben.

Onzekerheid en het daarmee verbonden moreel leed is het lot van elke procespartij of vergunninghouder die de verkregen vergunning het voorwerp van een rechtsstrijd ziet worden. De morele belangenschade die de eerste tussenkomende partij stelt te hebben geleden omdat zij wegens het ontbreken van een kennisgeving dacht zeker te zijn van haar vergunning, verantwoordt niet in het minst dat de sanctie van niet-ontvankelijkheid toegepast wordt op een geval waarin dat wettelijk niet voorzien is.

Anders dan de eerste tussenkomende partij argumenteert, vereist een (grond)wetsconforme interpretatie van artikel 58, eerste lid van het Procedurebesluit niet dat de niet-naleving met de niet-ontvankelijkheid wordt gesanctioneerd. Waar de eerste tussenkomende partij aanvoert dat het onthouden van de sanctie van niet-ontvankelijkheid een “pure aanmoediging” betekent “om niet te procederen op een faire wijze” en, al naar gelang het voorschrift al dan niet nageleefd wordt, leidt tot discriminatie van procespartijen in hun mogelijkheid van verdediging, ziet zij de finaliteit van de kennisgeving over het hoofd. Artikel 58, eerste lid is geen procedurevoorschrift dat de vrijwaring van de rechten van verdediging of een fair procesgedrag op het oog heeft. Zoals bepaald in artikel 58, tweede lid van het Procedurebesluit, doet de kennisgeving geen enkele vervaltermijn voor de aanvrager ingaan. Het valt dus niet in te zien hoe de eerste tussenkomende partij in haar rechten van verdediging geschaad zou kunnen zijn. De finaliteit van de kennisgeving van het verzoekschrift bestaat erin dat de aanvrager op de hoogte gebracht wordt van het rechterlijk beroep, zich aldus rekenschap kan geven van het risico op een vernietiging en

ervoor kan kiezen om de vergunning, ook al heeft het beroep geen schorsende werking, in afwachting van een uitspraak niet uit te voeren. In de huidige zaak heeft zelfs dat niet eens belang want de bestreden beslissing vergunt werken die al uitgevoerd zijn. De kennisgeving kan feitelijk als bijkomend voordeel hebben dat een aanvrager in een vroeger stadium zijn verdediging kan voorbereiden, maar is daar niet voor bedoeld.

De eerste tussenkomende partij wordt evenmin gevolgd waar zij als tweede strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel wijst op het verschil met artikel 4.7.21, §4 VCRO dat wel een sanctie van niet-ontvankelijkheid stelt op de verzending van een afschrift van het administratief beroepschrift aan de aanvrager. In strijd met de premisse dat een schending van het gelijkheidsbeginsel moet blijken uit een ongelijke behandeling door eenzelfde regelgever, vergelijkt de eerste tussenkomende partij louter een decretale norm met een reglementaire norm van de Vlaamse regering. Voorts verliest zij opnieuw de doelstelling van artikel 58, eerste lid van het Procedurebesluit uit het oog, met name een aanvrager te informeren van het risico van vernietiging dat hij loopt wanneer hij de vergunning uitvoert, daar waar een administratief beroep wel schorsende werking heeft en de aanvrager zijn vergunning dus niet mag uitvoeren. In die zin zijn beide situaties niet vergelijkbaar.

1.2.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Voor het overige blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen bijkomende excepties opgeworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN - ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Een enig middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (vervolgens: Inrichtingsbesluit) in samenhang met het gewestplan 'Brugge-oostkust', de motiveringsplicht uit de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) in samenhang met de motiveringsplicht bedoeld in artikel 53, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (vervolgens: Gecoördineerde Decreet), en aan de schending van het zorgvuldigheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij stelt het volgende:

“ ...

Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte van juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet 'afdoende' zijn.

Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening volgt uit de voormelde bepalingen dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt (...).

De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand (...).

De beoordeling van de goede plaatselijke ordening veronderstelt tevens dat niet alleen rekening wordt gehouden met de feitelijke en juridische toestand van het perceel, maar ook met de omliggende percelen (...).

Het bestreden besluit verleent de bouwvergunning voor het regulariseren van een loods voor tuinbouwactiviteiten in woongebied, ingeplant op 24 meter diepte op het perceel, met een lengte van 35 meter, een breedte van 8,5 meter en een hoogte van 6,5 meter.

Deze vergunning werd verleend voor een perceel dat volgens het gewestplan Brugge - Oostkust volledig gelegen is in woongebied.

Art. 5, 1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen bepaalt met betrekking tot woongebieden :

(...)

In casu kan krachtens voormelde bepaling een loods met de voorgenomen bedrijfsactiviteit, met name tuinaanleg, enkel in woongebied worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij bestaanbaar is met de bestemming woongebied en dat zij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Eerste onderdeel : bestaanbaarheid

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid dient rekening te worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor een inrichting inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan worden ingeplant, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (...).

Op pagina 10 staat in de bestreden beslissing te lezen dat het bedrijf in zijn geheel genomen "geen intrinsiek hinderend of storend karakter" zou hebben.

Om dit te staven wordt ingegaan op de aard van de bedrijfsvoering.

De bedrijfsvoering wordt echter louter omschreven, kennelijk louter op basis van de verklaringen van de zaakvoerder, waarbij men wel vermeldt dat dit door verzoekster gecontesteerd wordt.

De loutere omschrijving van de bedrijfsvoering heeft niets te maken met de vraag of er al dan niet een intrinsiek hinderend of storend karakter van die bewuste activiteit op die welbepaalde locatie voorligt.

De verwijzing op pagina 11 naar de zogenaamde "mix" aan bebouwing en functies in de Albert Serreynstraat is voorts slechts een loutere verwijzing naar de zogenaamde mix. Deze verwijzing kan geenszins gelden als toets van het al dan niet hinderend of storend karakter.

De verwijzing hierbij naar de aanwezigheid van andere bedrijven (loodgietersbedrijf, een steenhouwer, een verhuisbedrijf) geeft geen antwoord op de vraag naar het storend of hinderend karakter van het desbetreffend tuinaanlegbedrijf.

Hetzelfde kan opgemerkt worden ten aanzien van de specifieke verwijzing naar het gebouw van de stedelijke bibliotheek annex provinciaal archief : het gegeven dat dit gebouw qua gabariet even groot is als de te vergunnen loods geeft evenmin antwoord op de vraag naar het al dan niet voorliggen van een intrinsiek storend of hinderend karakter van de kwestieuze exploitatie.

De verwijzingen naar diverse grote gebouwen (appartementen, de gebouwen van de ARADEC-site, even grote loodsen) op de pagina's 11 en 12 zijn in die zin dan ook weinig dienstig.

Bovendien laat men na om gevolg te geven aan de uitspraak van de Raad waar erop gewezen werd dat men een hoger belang moet hechten aan de onmiddellijke omgeving ten opzichte van de verdere omgeving.

Verzoekster moet evenwel vaststellen dat in de bestreden beslissing het pertinente onderscheid waar verzoekster op wees, met name het feit dat men aan de activiteiten en de aard van de bebouwing aan de overzijde van de Albert Serreynstraat evenwel gewicht toekent bij de beoordeling. Verzoekster heeft nochtans doelbewust de woning in kwestie aangekocht omwille van de ligging ten opzichte van de noordpijl (gans de dag zon in de tuin), wat aan de overzijde van de straat uiteraard niet zo is. Voorts was er op het ogenblik van de aankoop van de woning (meer dan 20 jaar geleden) evenmin nog enige bedrijfsactiviteit in de onmiddellijke omgeving en zeker niet in tweede bouwlijn.

Op pagina 16 gaat men enigszins in op het aspect verkeershindrs, maar ook die afweging is op zich onvolledig, vermits men de hinder die uitgaat van het verkeer op het eigen terrein voor de onmiddellijke buurt niet evalueert.

De overweging dat de aanvrager reeds 20 jaar werkzaam zou zijn op het betrokken perceel maakt nog niet dat zijn bedrijvigheid geen storend en hinderende invloed heeft op het betrokken woongebied. Dit betreft immers geen concrete stedenbouwkundige toetsing en houdt overigens een negatie in van hetgeen reeds door de Raad van State en door de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitdrukkelijk gestatueerd werd, met name dat voldongen feiten uiteraard geen rechtvaardiging kunnen inhouden bij een oordeel over de bestaanbaarheid van een destijds illegaal gebouwde constructie.

Uit het gegeven dat een inrichting reeds lang ter plaatse is gevestigd, kan in deze omstandigheden dus geenszins afgeleid worden dat de inrichting bestaanbaar is met de actuele omgeving.

Uit de motieven van de bestreden vergunning moet concreet blijken op welke gegevens de vergunningverlenende overheid zich heeft gesteund om tot het besluit te komen dat de activiteit in kwestie bestaanbaar is met de onmiddellijke omgeving en de afgifte van een regulariserende stedenbouwkundige vergunning wettigt.

De in het bestreden besluit uiteengezette motivering bevat dus onvoldoende elementen die wijzen op een afdoende toetsing van de aanvraag op het punt van de bestaanbaarheid aan de plaatselijke ordening.

Het blijkt aldus niet op basis van welke draagkrachtige motieven de vergunningverlenende overheid de litigieuze aanvraag voor een tuinaanlegbedrijf met 9 personeelsleden en bijhorende machinerie verenigbaar acht met de woonomgeving en oordeelt dat de goede plaatselijke aanleg er niet door wordt verstoord.

Het feit dat een inrichting krachtens de Vlare-reglementering niet verboden is in een woongebied betekent niet dat ze 'bestaanbaar' is met de bestemming 'woongebied' in de zin zoals hierboven uiteengezet.

In de voorheen vernietigde vergunning werd herhaaldelijk gewezen op het feit dat het project reeds vergund werd op 21.10.2004 voor het bouwen van 3 woningen en een loods met burelen in functie van een tuinbouwbedrijf om te besluiten tot die bestaanbaarheid.

Dergelijke motivering werd door de Raad ondeugdelijk bevonden, net als de vermelding dat op 12.10.2000 een stedenbouwkundig attest nummer 2 afgeleverd werd.

In de voorheen vernietigde vergunning bleek nergens uit dat de vergunnende overheid effectief een afweging maakte omtrent de vraag of een tuinbouwbedrijf van die specifieke omvang (9 personeelsleden) op die plaats stedenbouwkundig wel bestaanbaar is.

Er was met andere woorden geen afweging omtrent de aard van het bedrijf, noch omtrent het omliggend woongebied, waar in de onmiddellijke omgeving geen enkele bedrijfsactiviteit is, althans zeker niet zover uit de as van de weg en ter hoogte van tuinen van de burelen.

Verzoekster moet vaststellen dat de bestreden beslissing andermaal niet voldoet aan de vereisten inzake motivering zoals die voortvloeien uit artikel 5, 1.0 van het inrichtingsbesluit.

Iets is bestaanbaar op de plaats waar het voorzien wordt of waar het zich bevindt in zoverre het in overeenstemming is met de voorschriften met betrekking tot de bestemming van het gebiedsdeel. We noemen dit in het kader van het DORO het legaliteitsonderzoek. De Raad van State onderzoekt de bestaanbaarheidsvereiste met betrekking tot de woongebieden, hoewel die in feite voor alle gebruik, binnen bepaalde perken van hinderlijkheid, dienstig zijn.

(...)

De evaluatie omtrent de bestaanbaarheid geldt dus op twee fronten. Enerzijds moet men het karakter van het woongebied bij de beoordeling betrekken. Daarover stelt de bestreden beslissing enkel dat er een mix zou zijn van handel / ambacht en wonen. Verzoekster betwist al dat dit ter plaatse het geval zou zijn. De straat is immers gekenmerkt door overwegend residentieel wonen. Dit blijkt duidelijk uit de bijgaande luchtfoto's (stuk 2 - 3 luchtfoto's).

Maar wat meer is : het tweede aspect wordt helemaal niet beoordeeld, met name de aard van het bedrijf in relatie tot de specifieke plaats waar die bedrijfsactiviteit voorzien wordt.

Volledigheidshalve wil verzoekster er nog op wijzen dat hetgeen vermeld staat op de pagina's 7 tot 12 daarvoor niet in aanmerking komt. Het gaat in de pagina's onder de rubriek "beoordeling van de goede ruimtelijke ordening" duidelijk enkel omtrent de verenigbaarheid en de tekst is precies opgevat als een weerleggen van de klachten van de burens.

De bestreden beslissing is dan ook manifest gebrekkig op het punt van het oordeel over de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bodembestemming woongebied. Er is immers geen enkele draagkrachtige overweging te vinden waaruit zou moeten blijken waarom dit specifieke tuinbouwbedrijf (met die kenmerken) op die locatie bestaanbaar zou zijn met de woonzone.

Tweede onderdeel : omtrent de verenigbaarheid :

Bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard, het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten (...).

Omtrent de verenigbaarheid wordt in de bestreden beslissing het volgende overwogen :

- Op pagina 10 :

"Inzake de verenigbaarheid qua bestemming moet worden gewezen dat het bedrijf in zijn geheel genomen geen intrinsiek hinderlijk of storend karakter vertoont. Zoals hoger reeds aangehaald kenmerkt de Albert Serreynstraat van oudsher door een vermenging van functies : wonen, handel en ambacht en een vermenging van rijbebouwing en halfopen bebouwing, met op diverse percelen bebouwing in tweede bouwlijn. Van een puur residentiële bestemming waar bezwaarindieners op aansturen is hoegenaamd geen sprake. Op het bedrijf komen de werknemers 's morgens de goederen ophalen om dan op verplaatsing bij de klanten aan tuinaanleg te doen. 's Avonds komen zij terug waar de materialen teruggebracht worden in de loods. De hinderlijkheid van deze activiteiten wordt weliswaar door de bezwaarindieners gecontesteerd. (dit wordt verderop weerlegd bij de bespreking van de bezwaren) Op het gelijkvloers bevindt zich vooraan de toonzaal, waar klanten kunnen worden ontvangen. Gelet kleinschaligheid kan dit zeker geen hinderlijk of storend karakter vertonen. Achteraan het perceel en in de loods worden materialen dienstig voor de bedrijfsvoering gestapeld. Hiervan wordt enkel in de ochtend en in de vooravond (rond 18 uur) goederen verplaatst / gestockeerd nodig ter voorbereiding van de aanlegactiviteiten op verplaatsing. Op de verdieping vooraan bevindt zich een kantoorruimte. Zoals blijkt uit meerdere plaatsbezoeken zijn de ramen volledig afgeschermd met ondoorzichtig plastic folie en van schuin geplaatste kader. Op het bedrijf zijn naast de zaakvoerder nog 9 mensen tewerk gesteld, waarvan slechts 3 mensen met inbegrip van de zaakvoerder permanent aanwezig zijn tijdens de kantooruren. Zij zijn ingeschakeld in de ontvangst van cliënteel en opmaak van tuinplannen. Daarnaast zijn 7 mensen tewerkgesteld die zoals hoger aangegeven enkel 's ochtends en 's avond de bouwplaats betreden teneinde materialen en materieel dienstig voor de bedrijfsvoering laden en lossen. Hieruit volgt dat de aard en omvang van het bedrijf niet van die aard is dat zij omwille van de goede ruimtelijke ordening moet worden afgezonderd."

- Op pagina 11 :

"De omgeving van de bouwaanvraag is gekenmerkt door een mix van bebouwing en functies aan de straatzijde en in tweede bouwlijn. Aan de straatzijde gaat het voornamelijk om gesloten en halfopen bebouwing tot op de perceelsgrens, met een diversiteit aan functies : wonen, handel, kantoor, diensten, ...

Opvallend in de omgeving is de bebouwing en verharding in de tweede bouwlijn. Ook in de tweede bouwlijn komt een diversiteit aan functies voor, maar toch voornamelijk utilitaire gebouwen in functie van handel, ambacht of diensten. Enkele percelen in de omgeving zijn grotendeels verhard. Op andere percelen zijn er woningen, garages of utilitaire gebouwen ingeplant. Het inplanten van een gebouw in de tweede bouwlijn op de perceelsgrens of dicht bij de perceelsgrens is in de omgeving geen uitzondering. Zo is er onder meer de woning in tweede bouwlijn ten zuiden van de plaats van de aanvraag waarvan de topgevel tot op de perceelsgrens gebouwd is. Onmiddellijk rechts van de bezwaarindieners bevindt zich een gebouw (autogarage/bergplaats) in tweede bouwlijn. Dit gebouw is overigens aan de 2 zijden tot op de perceelsgrens gebouwd. Ook stonden er diverse containers opgesteld in functie van het destijds aanwezige schrijnwerkersbedrijf (stockagemagazijn en ook afvalcontainer). Ook de vroegere supermarkt waar momenteel het provinciaal archief is gevestigd, die qua materiaalgebruik vergelijkbaar is met de gevraagde loods (en qua omvang zelfs groter) bevindt zich in de tweede bouwlijn.

De bergplaatsen en werkplaatsen aan de overzijde van de straat zijn ook tot op de perceelsgrens opgericht. Zo is er onder meer een loodgietersbedrijf, inmiddels een kinesipraktijk met glasgevel en stalen dak, een werkplaats van een steenhouwer, inmiddels een autobergplaats met stalen dak en een verhuisbedrijf. Het verhuisbedrijf beschikt over een grote loods die zich in tweede bouwlijn bevindt.

Ook in de parallelle straten (Pastoriestraat en Koude Keukenstraat) komt bebouwing voor in tweede bouwlijn die in functie staat van handel en ambacht (bandencentrale en diepvriesbedrijf)."

- Op pagina 11 tot 13 wordt het volume van de aangevraagde loods getoetst aan diverse grote gebouwen in de omgeving, waarbij de conclusie van verweerster als volgt luidt :

"Het volume is dus verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en met het straatbeeld.

Net zoals zo goed als alle andere volumineuze bebouwing in de onmiddellijke omgeving, dus verschillende malen veel volumineuzer, is het kenmerkend dat deze volumineuze bebouwing zich net telkens in de tweede lijn situeert, wat verhindert dat de straat volledig gedomineerd zou worden door een bepaald gebouw met een bepaald volume.

Ook op dit vlak is er sprake van een verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving."

Maar zelfs het oordeel over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt onvoldoende gemotiveerd, althans niet zonder de beginselen van behoorlijk bestuur daarbij te schenden.

Wat de overweging omtrent de inplanting en het bouwen in tweede bouwlijn betreft.

Verzoekster heeft er al op gewezen dat men in eerste orde dient af te wege van de onmiddellijke buurt, minstens dat men daar een hoger belang dient aan te hechten dan aan de verderop gelegen bebouwing.

Opnieuw negeert de bestreden beslissing volkomen de realiteit en de opmerkingen in het bezwaarschrift van verzoekers dat er aan de bewuste zijde van de Albert Serreynstraat in de laatste jaren geen bebouwingen toegestaan werden in de tweede bouwlijn.

Men wijst in essentie naar voorheen bestaande gebouwen die thans met een andere bestemming gebruikt worden, maar die al decennia aanwezig waren.

Daarbij gaat het om het provinciaal archief en om een met uitzondering van het provinciaal archief aan het begin van de straat en een garage met berging iets verderop in de straat.

De decennia geleden gebouwde supermarkt wordt thans als provinciaal archief gebruikt en de berging met garage als berging en garage zonder meer.

Het fameuze loodgietersbedrijf en het verhuisbedrijf situeren zich dus aan de andere zijde van de straat of in belendende straten.

Enkel het provinciaal archief is in de onmiddellijke buurt bestaand, maar paalt eigenlijk al aan de Gistelsesteenweg. In de garage-berging wordt geen enkele activiteit meer ontplooid nadat aanvragen van het destijds gevestigde bedrijf door de Stad Brugge geweigerd werden omdat men een dergelijke activiteit in tweede bouwlijn op die locatie strijdig achtte met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening.

Tenslotte heeft het feit dat voordien, meer bepaald anno 1935 ! er een grafmaker en later een kleine aannemer woonde (die al in faling was nog voor verzoekster haar woonst kocht) op de betrokken site op zich geen relevantie voor het beoordelen van de plaatsing van een loods in tweede bouwlijn met een doorrit voor de nodige landbouwwerktuigen, vrachtwagens en andere machines (voor een bedrijf met een personeelsbestand van 9 personen) en het situeren van een volledig bureau op de eerste verdieping gericht naar de achterbouwzone van de rest van de bewoning in de straat.

Verzoekster heeft in de diverse voorgaande procedures erop gewezen dat in de laatste jaren geen gelijkaardige bebouwing in de tweede bouwlijn vergund werd en alleszins niet met een verdieping, wat blijkt uit de voorgelegde luchtfoto's (stuk 2) en uit het feit dat de aanvrager en de Deputatie geen onpare nummers met aanduiding van bebouwing in de tweede bouwlijn aanduiden (met uitzondering van het provinciaal archief en de ene garage-berging).

Men zal in de thans bestreden beslissing vruchteloos zoeken naar een antwoord op het argument dat men in de onmiddellijke omgeving in tweede bouwlijn in de laatste 20 jaar geen gelijkaardig gebouw vergund heeft met een dergelijke hoogte.

Daarbij is vooral de luifel storend, vermits deze schuin omhoog gaat, waarbij het nut van een dergelijke constructie elk weldenkend mens ontgaat en door verzoekster rondit als pesterij ervaren wordt.

Bovendien is de beoordeling van de inplanting in de bestreden beslissing minstens erg welwillend te noemen ten opzichte van de aanvrager. Verzoekster stelt terecht dat deze manier van bouwen een tribune-effect veroorzaakt. De afstand van de loods tot de

kavelgrens bedraagt 4,18 meter. De afstand van de luifel tot de kavelgrens bedraagt amper 1,16 meter.

Daarover zegt de bestreden beslissing dat er niet kan ontkend worden dat dit een korte afstand is. De bestreden beslissing vervolgt met :

"Deze afstand is echter in de concrete omstandigheden van de bouwaanvraag wel aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening"

En de bestreden beslissing vervolgt :

"Immers mag men niet uit het oog verliezen dat de onmiddellijke en ruimere omgeving gekenmerkt is door een vrij gesloten bebouwingstoestand en dat de afstand van het gebouw tot de rechterperceelsgrens wel degelijk 4,18 meter bedraagt. Zoals hoger aangehaald oogt het overkragend dak (luifel) niet massief ingevolge de beperkte dikte van de dakplaat. Bovendien past de luifel in het totaalconcept van de esthetisch verantwoorde vormgeving van de loods."

Verzoekster herhaalt dat bij het beoordelen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard, het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten (...).

Aldus moet de beweerde "vrij gesloten bebouwingstoestand", de geringe dikte van de dakplaat van de luifel die niet massief zou aandoen en de esthetische verantwoorde vormgeving van de loods een dergelijke inplanting wettigen waarvan men zelf erkent dat dit een geringe afstand is.

Over esthetiek kan men oeverloos argumenteren. Feit is dat verzoekster dit als een tribune gericht naar haar tuin ervaart. De voorgehouden esthetische motieven ontgaan haar volkomen, maar kunnen ook nooit een dergelijke inplanting wettigen, vermits de verenigbaarheid met de omgeving niet op basis van esthetische motieven dient beoordeeld te worden.

De voorgehouden "vrij gesloten bebouwing" lijkt als motief om toch een geringe afstand toe te staan evenmin te kunnen gelden. Er is immers geen enkel bestaand gebouw in de onmiddellijke omgeving dat qua aard, gebruik of bestemming zelfs maar in de buurt komt van het bouwwerk in kwestie, of toch minstens van het hier gelaakte onderdeel ervan, met name de luifel met tribune-effect.

De uiterst negatieve ruimtelijke impact van dit gedrocht naar de naastliggende bebouwing blijkt zonneklaar uit de hiernavolgende foto's :

Verzoekster laakt verder ook de bestreden beslissing waar deze zone zomaar de zogenaamde bezonningstudie van de vergunninghouder volgt, daar waar de hiernavolgende foto's zonneklaar een ander beeld geven.

Foto's zeggen terzake meer dan woorden :

[...]

Het moet gezegd dat de door de vergunninghouder voorgebrachte studie werkelijk een schamele studie uitmaakt die -met alle respect voor de auteur ervan die kennelijk verkiest onbekend te blijven - op zich niets bewijst.

Bovendien knoopt de aanvrager zelf er kennelijk enkel de conclusie aan vast dat de luifel in de zomer weinig zonlicht zou afnemen.

Het betreft evenwel enkel een model dat één punt in de zomer weergeeft en waarbij zelfs niet eens ontkend wordt dat in de zomer 's morgens en 's avonds en in de andere seizoenen er wel hinder is, zoals overigens aangetoond werd in het bezwaarschrift van verzoekers. De bestreden beslissing weerlegt, dit geenszins.

De motivering van de bestreden beslissing faalt aldus ook op het punt van het verplichte oordeel omtrent de verenigbaarheid van de aanvraag met de omgeving.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

1. Het enig middel is vooral gebaseerd op een beweerde schending van art. 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit.

Daarmee klaagt de verzoekende partij aan / beweert zij dat :

- De aanvraag "niet bestaanbaar" zou zijn met de een woongebied;*
- Er bovendien geen verenigbaarheid zou zijn met de onmiddellijke omgeving.*

2. Het is evenwel aangewezen meteen even terug te gaan naar de overigens reeds hoger geciteerde arresten die in dit dossier reeds zijn geveld.

Zowel de Raad van State als uw Raad heeft de motivering van de beslissing op de korrel genomen waar de verwerende partij zich teveel had beperkt tot de verwijzing naar de eerste (niet gecontesteerde) vergunning, dan wel in de motivering te weinig aandacht had besteed aan de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Noch de Raad van State noch uw Raad hebben als zodanig het project bekritiseerd, het was telkens de motivering die op de korrel werd genomen. En dat is voor de beoordeling van het enig middel van belang.

3. Wat betreft de bestaanbaarheid van de aanvraag met het gewestplan lijkt de verzoekende partij ten onrechte er van uit te gaan dat de aanvraag principieel "zonevreemd" zou zijn, doch, mits kan aangetoond dat de aanvraag spoort met de omgeving "zone-eigen" kan beschouwd worden.

Deze benadering klopt niet. Het is precies andersom. Art. 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit is duidelijk:

(...)

In de breed uitgesmeerde uiteenzetting omtrent de "bestaanbaarheid" lijkt de verzoekende partij overigens de beide begrippen "bestaanbaarheid" en "verenigbaarheid" met elkaar te verwarren.

Als men het dan toch over "verenigbaarheid" wil hebben dan komt de "bestaanbaarheid" overeen met de "verenigbaarheid met de bestemming" en de "verenigbaarheid sensu stricto" - zo men wil- met de verenigbaarheid met de omgeving.

Deze beide toetsen mogen niet met elkaar verward worden. Nochtans doet de verzoekende partij dit wel.

De verwerende partij heeft in de motivering op blz. 10 van het bestreden besluit duidelijk uiteen gezet dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming. Immers de uitbating wordt aangezien als een zone-eigen, want principieel toelaatbaar handels- en / of dienstverleningsbedrijf. Volledig terecht is verwerende partij ingegaan op het (gebrek aan) intrinsiek storend of hinderlijk karakter (zoals de rechtspraak voorschrijft).

Welnu, uit de analyse die naar voor is gebracht is naar redelijkheid en zorgvuldigheid aangetoond dat de omvang en (het gebrek aan) intrinsiek storend karakter van het bedrijf niet van die aard is dat het moet worden afgezonderd in een bijzondere zone voor "groene ruimten", "sociaal culturele inrichtingen", "openbare nutsvoorzieningen" "toeristische voorzieningen" dan wel een zone voor "agrarische bedrijven".

Spijts de breed uitgesmeerde uitweidingen komt de verzoekende partij er niet toe concreet uiteen te zetten en aan te tonen waarom het bedrijf, dat daar toch al 20 jaar actief is, van die aard is dat het zou moeten afgezonderd worden in één van de in het Inrichtingsbesluit opgesomde zones.

Een middel(onderdeel) wil het gegrond zijn moet uiteraard concreet onderbouwd zijn. Het volstaat niet te beweren dat het bedrijf niet bestaanbaar zou zijn, en de verwerende partij daaromtrent niet correct zou geoordeeld hebben, al zeker als de concrete motivering ter zake straal wordt genegeerd.

In elk geval heeft de verzoekende partij niet aannemelijk gemaakt dat het bedrijf moet worden afgezonderd (na 20 jaar activiteit). Overigens, laten men wel wezen, het betreft een tuinaanlegkantoor die tuinen ontwerpt en waar slechts 's morgens en 's avond enkel bijkomende medewerkers aan en af rijden (een element dat overigens in de beoordelingen ook is meegenomen).

Verwerende partij wenst ook te onderstrepen dat dit element (en de motivering ervan) niet eerder als zodanig door de Raad van State, dan wel uw Raad in vraag werd gesteld.

Wat betreft de beweerde schending van de motiveringsplicht moet worden opgemerkt dat de eisende partij uitsluitend het gebrek aan de formele motivering in vraag gesteld. Er kan bezwaarlijk worden ontkend dat de formele motivering ter zake op blz. 10 van het besluit niet afdoende zou zijn.

De formele motiveringsplicht mag overigens niet verward worden met de materiële motiveringsplicht en de betwisting van de beslissing waar die strijdig zou zijn met het materieel recht.

Een gebrek aan formele motivering gaat enkel over de vraag of er überhaupt een op schrift gestelde motivering is die afdoende kan beschouwd worden, dit zegt niets over de kwaliteit van die motivering of over de vraag of die motivering spoort met het materieel recht.

Formeel is de bestreden beslissing onbetwistbaar.

Overigens, verwerende partij heeft sowieso de beslissing ook materieel correct gemotiveerd met een motivering die, cfr. supra spoort met het materieel recht.

Verwerende partij wenst, tot slot voor wat dit onderdeel betreft, nog te onderstrepen dat zij over een discretionaire bevoegdheid beschikt waarbij de verzoekende partij heeft nagelaten de schending van het redelijkheidsbeginsel in te roepen zodat uw Raad niet eens hoeft na te gaan of de beoordeling (kennelijk) onredelijk zou zijn.

Dat verwerende partij, gelet op het voorgaande zorgvuldig is geweest, hoeft geen betoog.

4. Omtrent de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is in het verleden door de Raad van State en uw Raad inderdaad gewezen dat er onvoldoende werd gemotiveerd waarom de aanvraag dan wel zou sporen met de concrete onmiddellijke omgeving.

In de bestreden beslissing is maar liefst meer dan 5 bladzijden motivering geweid aan elk detail van de impact van het project op de onmiddellijke omgeving en op de ruimere omgeving. Gaande van de functie, over de verschijningsvorm en de materialen van het aangevraagde gebouw/gebouwen en dit in vergelijking met de bebouwing in de omgeving.

In elk geval kan niet ernstig betoogd worden dat er geen (afdoende) formele motivering zou voorliggen. Bovendien is de afweging ook zeer zorgvuldig gedaan, zodat van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel evenmin sprake kan zijn.

Nogmaals, ook hier is geen schending van de materiële motiveringsplicht noch van het redelijkheidsbeginsel ingeroepen.

Dit betekent dan ook dat uw Raad de redelijkheid van de beoordeling van het sporen met de onmiddellijke omgeving niet in vraag kan stellen.

De verwerende partij heeft een ruime discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van de vraag of de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Uw Raad kan niet in de plaats van de verwerende partij treden en inhoudelijk de beoordeling in vraag stellen. Dat is nochtans waartoe de verzoekende partij uw Raad wil uitnodigen.

De verzoekende partij wil immers met tal van "stellingen"/beweringen de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving weerleggen. Nochtans gaat het daar niet over. De beoordeling van de verwerende partij valt niet "te weerleggen". Temeer daar de schending van het redelijkheidsbeginsel niet wordt opgeworpen.

Bovendien kan de verzoekende partij geen aanspraak maken op een "ongewijzigde ruimtelijke ordening". Dat zij 20 jaar geleden in een andere ruimtelijke context een woning in stedelijk milieu had gekocht betekent geen garantie dat die situatie ad aeternam gegarandeerd moet of kan worden. Wel integendeel. Een overheid kan steeds, voor zover zij het materieel (en formeel) recht respecteert vergunningen verlenen voor wijzigende omstandigheden.

De enige vraag die dient beantwoord te worden is de vraag of verwerende partij alle elementen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving heeft behandeld.

Het volstaat te verwijzen naar de blz. 10 tot 17 van de bestreden beslissing waarin in extenso elk element van de toets op een zeer uitzonderlijke en gedetailleerde wijze werd behandeld en beoordeeld. Dit gaande van de ligging (onmiddellijke en ruimere omgeving) typologie van het gebouw, tweede bouwlijn, typologie van de omgeving, waarbij tot de conclusie is gekomen dat de verschillende stijlen die de omgeving kenmerken perfect sporen met de stijl van het gebouw. Bovendien zijn ook alle mogelijke hinderaspecten (zonlicht, geur, geluid, mobiliteit,...) bij de beoordeling aan bod gekomen.

Meteen moet worden onderstreept dat de verzoekende partij geen schending van art. 4.3.1. VCRO wordt ingeroepen. De enige vraag die voorligt is deze van de planologische verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Welnu, het feit dat de verzoekende partij slechts uiterst selectief citeert uit het bestreden besluit kan uiteraard niet betekenen dat de het besluit als zodanig niet zou voldoen.

Het standpunt van de verzoekende partij komt eigenlijk hierop neer dat zij het niet passen vindt, en dat zij dat door uw Raad bevestigd wil zien.

Nogmaals, sowieso kan uw Raad niet in de bevoegdheid van verwerende partij treden, maar bovendien laat de wijze waarop het middel is opgebouwd aan de hand van de geschonden geachte bepalingen sowieso geen ruimere toetsing dan de vraag of het project (planologisch) spoort met de onmiddellijke omgeving. De concrete hinder die de verwerende partij meent te ondervinden staat daar als zodanig los van.

Evenzeer komt het verwerende partij voor dat de concrete verschijningsvorm van bijvoorbeeld de (dikte van) de luifel buiten de beoordeling door het middel ligt.

Kortom, verwerende partij heeft wel degelijk op een pertinente en onderbouwde de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving onderzocht. Dat de verzoekende partij met de benadering niet eens is kan niet tot een vernietiging leiden. Immers, nogmaals, verwerende partij beschikt over (ruime) discretionaire bevoegdheid ter zake waar uw Raad niet in de plaats kan treden van het bestuur.

*De wettigheid van het bestreden besluit kan in redelijkheid niet in vraag gesteld worden.
...”*

3.

De eerste tussenkomende partij repliceert:

“ ...

III.3. Het middel, zowel eerste als tweede onderdeel, is dus beperkt tot de betwisting van de formele motivering.

Er moet een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen de formele motivering die voortvloeit uit positiefrechtelijke voorschriften, zoals artikel 53 decreet en zoals de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringswet enerzijds, de materiële motiveringsplicht die aanzien wordt als een algemeen beginsel van behoorlijk bestuur anderzijds.

Het komt een bestuur toe om naar behoren te motiveren waarom een bestuur een bepaalt besluit neemt.

Een formele motivering is in de regel gemakkelijker en korter als een bestuur een gebonden bevoegdheid heeft.

Uw Raad heeft met het arrest van 23 februari 2016 zeer hoge eisen gesteld aan de formele motivering en heeft dit ook vrij concreet uitgedrukt, waar werd opgelegd om inzake schaal, vormgeving en materiaalgebruik concreet over de verenigbaarheid te motiveren. Dit impliceert uiteraard ook dat tegelijkertijd de zeer ruime discretionaire bevoegdheid van de Deputatie werd erkend want precies deze zeer ruime discretionaire bevoegdheid kan er toe leiden dat de eisen aan de formele motivering zo hoog zijn.

Dit moet hoe dan ook meteen onderstreept worden.

III.4. Eén van de doeleinden van een duidelijke formele motivering is dat des te klaarder en des te helderder de materiële draagkracht van de motieven aan wettigheidskritiek kan onderworpen worden. De materiële draagkracht wordt in het verzoekschrift niet aan wettigheidskritiek onderworpen. Het verzoekschrift is enkel gebaseerd op een middel inzake de formele motivering. Dit moet ook meteen onderstreept worden aangezien een gevraagde vernietiging krachtens pure wettigheidskritiek op de formele motivering, uiteraard leidt tot een andere wijze van rechtsherstel.

Ook de toetsing bij Uw Raad kan dus enkel beperkt zijn tot de vraag in welke mate er naar behoren en zorgvuldig formeel is gemotiveerd, dan nog verder overeenkomstig de redengevingen van het arrest van Uw Raad dat het dictum van dit arrest schraagt.

III.5. Replik inzake het eerste onderdeel van het enig middel

III.5.1. Onder het eerste onderdeel wordt geponeerd dat het bedrijf waarvoor de stedenbouwkundige vergunning is gevraagd en bekomen, niet bestaanbaar zou zijn met de bestemming woongebied.

Er moet worden vastgesteld dat in 's Raads arrest van 23 februari 2016 hetgene eigenlijk in vrij analoge bewoordingen door de verzoekster werd ingeroepen, niet is gegrond verklaard.

Het arrest is enkel en alleen gegrond op de niet afdoende formele motivering inzake de inpassing in de onmiddellijke omgeving, voortgaande op schaal, vormgeving en materiaalgebruik.

De vraag is in welke mate de verzoekende partij nog op een ontvankelijke wijze dit onderdeel van het eerste middel kan ontwikkelen.

III.5.2. De verzoekster redeneert ook niet correct. De woongebieden zijn bestemd voor wonen maar ook voor handel, dienstverlening, ambacht en klein bedrijf. In principe bestaat er dus geen probleem om in woongebied een stedenbouwkundige vergunning aan verzoeker te verlenen om een gebouw te benutten voor de tuinaanleg.

Dit zou enkel en alleen niet kunnen voor zover deze taken om redenen van goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied zouden moeten worden afgezonderd. Er wordt wel geëist dat de bedrijven verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Dit is dan het tweede onderdeel natuurlijk.

Maar ten onrechte meent verzoekster de indruk te kunnen wekken dat in principe het zo goed als ondoenbaar of onmogelijk zou zijn om een tuinaanlegbedrijf een

stedenbouwkundige vergunning te verlenen in een woonzone. Neen, het is omgekeerd, in principe kan dit maar er kunnen eventueel tegenindicaties zijn.

III.5.3. Ten onrechte poneert verzoekster dat daaromtrent niet naar behoren formeel zou zijn gemotiveerd.

*Onder 5b, 2^{de} alinea van het betwiste besluit wordt immers gemotiveerd als volgt:
(...)*

III.5.4. De gegeven motivering is natuurlijk pertinent.

Volkomen terecht wordt gemotiveerd mbt. de vermenging van functies in de Albert Serreynstraat. De Albert Serreynstraat is helemaal geen puur residentiële straat. Bij de repliek op het tweede onderdeel zal daar nog op teruggekomen worden. Van oudsher bestaat er een vermenging van functies wonen, handel en ambacht met de Albert Serreynstraat vroeger de Dorpsstraat, het gaat effectief om een straat in het centrum van Sint-Andries waar ambacht en handel welig tierden en tieren.

Op pertinente wijze is gewezen op de kleinschaligheid van verzoekers bedrijvigheid.

Op pertinente wijze wordt gewezen op het feit dat tijdens de kantooruren eigenlijk enkel een paar mensen met administratieve taken zijn ingeschakeld, de mannen die in de tuinen werken, die zitten uiteraard in de tuinen en niet in het kantoorgebouw/loods. Er wordt op pertinente wijze gemotiveerd dat aard en omvang van het bedrijf niet van die aard zijn dat dit tuinaanlegbedrijfje omwille van de goede ruimtelijke ordening moeten worden afgezonderd.

En daarbij zou de vraag nog kunnen gesteld worden waar een tuinaanlegbedrijf dan wel zou moeten gesitueerd worden, dit ware nog een ander paar mouwen...

III.5.5. Er werd ook gemotiveerd dat de bezwaren ontmoet worden verder in het besluit.

Daarop zou kunnen worden ingegaan bij de repliek op het eerste onderdeel, maar dit heeft al evenveel of nog meer te maken met het tweede onderdeel. Vandaar wordt daarop gerepliceerd bij de repliek onder het tweede onderdeel, waar brevitatis causa naar verwezen wordt.

III.5.6. Verzoekster gaat de mist in waar verzoekster meent dat het niet pertinent zou zijn dat er gemotiveerd wordt mbt. de reeds meer dan 20 jaar werkzaamheid op het betrokken perceel, wat volgens verzoekster een negatie zou zijn van de motieven dat niet met voldongen feiten mag rekening gehouden worden. Maar dit gaat om iets helemaal anders.

Op het perceel was er een grafmaker, en later een bouwaannemer gevestigd. De aannemer failliede. Na een lange leegstand heeft de tussenkomen partij het perceel met de zeer uitvoerige Vlaamse koterij gekocht op 27 mei 1991. Het tuinaanlegbedrijf werd onmiddellijk aldaar uitgebaat. Later is verzoekster ernaast komen wonen.

Het gaat dus wel degelijk om een activiteit die sinds jaar en dag gesitueerd was op een plaats waar het ook evident is dat die activiteit daar is gesitueerd. De "Vlaamse koterij" is vervangen door een functioneel en esthetisch gebouw. Maar een nieuwe of andere activiteit is daar niet gevestigd.

Kritieken kunnen eventueel dan wel besproken worden onder het tweede onderdeel maar bij de toetsing van de bestaanbaarheid is het toch evident dat er rekening gehouden wordt met het niet weerlegbare feit dat op het perceel er decennia lang een ambacht is uitgeoefend en dat het tuinbouwbedrijf daar gevestigd was nog voor de bouwvergunning, ter sloping van de Vlaamse koterij en ter oprichting van een functioneel en architecturaal waardevol gebouw, werd gevraagd.

III.5.7. De koterij blijkt ook uit de weinig faire procesvoering van het verzoekster. Op pagina 17 wordt een foto afgedrukt met daarboven dat foto's meer zeggen dan woorden. Het gaat om een foto die genomen is tijdens de bouwwerken, waar net, voor het gebouw in aanbouw, nog één van de vroegere oude koten te zien is. De foto zegt dus vooral veel over verzoeksters wijze van procederen.

III.5.8. Al evenzeer onbegrijpelijk, maar daarop moet bij de repliek op het tweede onderdeel verder worden ingegaan, is de visie van verzoekster dat het niet van belang zou zijn wat er aan de overkant van de straat gebeurt. De overkant van de straat is en blijft de onmiddellijke omgeving, hoe kan dit nu tegengesproken worden?

Kortom, er is naar behoren formeel gemotiveerd m.b.t. de aard en de omvang van het bedrijf - dit is herhaalde malen gebeurd. Er valt niet in te zien wat er verkeerd zou zijn aan de formele motivering, zoals het al evenmin in te zien zou zijn waarom er sprake zou kunnen zijn van een intrinsiek of storend karakter van het bedrijf of van het bijzonder karakter van het woongebied, die zich zouden verzetten tegen een tuinaanlegbedrijf op een plaats die daarvoor geëigend is, verder op de plaats waar dit tuinaanlegbedrijf al jaren wordt uitgeoefend.

Volledigheidshalve kan er verwezen worden naar het stuk 5 dat de tussenkommende partij samen met de nota aan de Deputatie heeft overgemaakt, nl. de lijst van Brugse bedrijven inzake tuinaanleg, tuinonderhoud en tuinontwerp. Nagenoeg allen zijn gesitueerd in een woongebied. Dit volledigheidsalve omdat er als zodanig niet over is gemotiveerd. Maar dit beklemtoont dat het quod plerumque fit en nogmaals, waar zou een tuinaanlegbedrijf dan anders wel moeten gesitueerd worden?

III.5.9. De verdere replieken worden gegeven onder het tweede onderdeel, nl. de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving voor zijn goede ruimtelijke ordening. Eigenlijk leidt 's Raads arrest van 23 februari 2016 er ook toe dat daar de vraag naar een striktere motivering opduikt.

(...)

III.6. Repliek inzake het tweede onderdeel van het enig middel

III.6.1. Onder het tweede onderdeel wordt de verenigbaarheid betwist, met de stelling dat er niet naar behoren formeel zou zijn gemotiveerd inzake de inpassing op een ruimtelijk en stedenbouwkundig verantwoorde wijze.

Ook hier gaat het om de formele motivering, ook hier dient onderstreept te worden, eigenlijk hier eventueel nog meer, dat het bestuur over een ruime discretionaire bevoegdheid beschikt.

Uw arrest van 23 februari 2016 heeft de lat van de formele motivering, wellicht precies omwille van die zeer ruime discretionaire bevoegdheid, hoog gelegd en heeft aangegeven dat inzake schaal, vormgeving en materiaalgebruik, er diende gemotiveerd te worden, ook met verwijzing naar relevante aandachtspunten, naar referentiepunten.

Maar dit is wel degelijk gebeurd en er mag aan het bestuur uiteraard ook niet gevraagd worden dat het bestuur een essay of een roman zou schrijven.

Het betwiste besluit is nu al behoorlijk uitvoerig.

Uitvoerigheid als zodanig is niet het hoogste doel - er zal verder worden aangetoond dat wel degelijk naar behoren formeel is gemotiveerd waarom vanuit het standpunt van de ruimtelijke ordening, er wel degelijk sprake is van verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, met aandacht voor de elementen die Uw Raad in het arrest naar voor heeft geschoven.

III.6.2. Een aantal elementen die reeds aan bod komen bij de repliek op het eerste onderdeel, moeten hierbij natuurlijk hernomen worden.

Er is hier geen sprake van een straat met een strikte analoge of identieke bebouwing, het gaat om een straat met een zeer heterogene bebouwing. De heterogene bebouwing vloeit voort uit de verschillende functies, overigens wisselende functies, waar inmiddels bijvoorbeeld de kiné praktijk is verhuisd van de ene kant van de straat (wellicht uiterst belangrijk voor verzoekster...) naar de andere kant en waar er een veel groter pand, met nieuwe bouwtechnieken, tot stand is gekomen. De tussenkommende partij heeft daaromtrent met de nota tal van stukken voorgelegd, waarbij de evolutie van de straat is beschreven, waarbij de straat en de verschillende bouwstijlen zijn beschreven, waarbij gedetailleerd pand per pand is aangeduid en met foto's het volume, de manier van bouwen, de functie, enz. zijn aangegeven.

De inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving ligt uiteraard helemaal anders in een dergelijke heterogene straat, dan in een homogene straat.

Het is in dit kader dat er ook verder naar behoren formeel is gemotiveerd in het betwiste besluit.

III.6.3. Het is al even evident dat de bezwaren van verzoekster, met relevantie voor zowel eerste en tweede onderdeel, zijn behandeld bij de motivering. Het is een beetje vreemd dat verzoekster dit eigenlijk niet belangrijk zou achten - bij de formele motivering lijkt het toch voor de hand te liggen dat het bestuur ook aandacht heeft voor de bezwaren.

Dit zal in de verdere citaten van de uitgebreide en pertinente formele motivering dus evident aan bod komen.

III.6.4. Er wordt in het betwiste besluit aangegeven hoe er na Uw arrest moet formeel gemotiveerd worden en daarbij wordt er effectief eerstens uitgegaan van een duidelijke beschrijving van de omgeving met een mix van bebouwingen en functies aan de straatzijde en in de tweede bouwlijn.

Daarbij wordt evidentelijk ingegaan op de bebouwing langs deze en gene zijde van de Albert Serreynstraat en wordt ook ingegaan op de bebouwing tussen enerzijds, aan de onpare kant van de straat, de bebouwing tweede lijn tussen Pastoriestraat en Albert Serreynstraat en anderzijds, aan de pare kant van de straat, op de bebouwing tweede lijn tussen de Albert Serreynstraat en de Koude Keukenstraat.

Daaromtrent wordt gemotiveerd als volgt:

(...)

Er is adequaat, zorgvuldig en pertinent formeel gemotiveerd.

Onbegrijpelijk is de repliek van verzoekster dat het om gebouwen gaat die al decennia aanwezig zijn en die nu een andere bestemming hebben gekregen. Maar precies het feit dat er gebouwen al decennia aanwezig zijn en, met de wijzigende economische situaties uiteraard dan ook deels een andere bestemming krijgen, toont precies aan dat er effectief een mix van wisselende functies met handel en ambacht in de straat bestaat, dat daartoe sinds decennia al gebouwen in tweede bouwlijn zijn aangebracht en dat de straat op deze wijze floreert. Wat wil verzoekster in vredesnaam bereiken met de stelling dat die gebouwen daar al decennia aanwezig zijn en wisselende functies krijgen? Hoe zou dit een argument kunnen vormen om de pertinentie en trouwens evidentie te weerleggen van de verwijzing naar deze verschillende gebouwen, van de verwijzing naar de reeds lang voorheen bestaande firma van tuinaanleg die actief is op het perceel, enz.? Eigenlijk wil de verzoekster de realiteit ontkennen om te poneren dat er klaarblijkelijk een motivering in science-fiction zou moeten opgesteld worden.

III.6.5. Uw arrest gaf aan dat bij de toetsing naar de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, er eerstens een aandacht moest zijn voor het volume.

Daaromtrent is uitvoerig formeel gemotiveerd, nl.:

(...)

Er is dus op pertinente wijze vergeleken met andere volumes en het volume, dan nog in tweede bouwlijn (bijvoorbeeld het vermelde perceel Albert Serreynstraat 16), is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en met het straatbeeld. De tussenkomen partij is zo vrij te verwijzen naar de stukken die de tussenkomen partij heeft toegevoegd aan de nota, waar elk gebouw dat vermeld wordt in deze formele motivering van het bestuur, kan teruggevonden worden en waarbij ook de volumes teruggevonden kunnen worden.

De merkwaardige visie van verzoekster op wat onmiddellijk is, klaarblijkelijk één kant van de straat en dan nog niet al te ver, en dan zou het nog niet eens om reeds lang bestaande woningen mogen gaan, enz. enz., kunnen de pertinentie van deze motiveringen niet weerspreken.

III. 6.6. Ook inzake vormgeving en materiaalgebruik wordt er uitvoerig, zorgvuldig en pertinent gemotiveerd in het betwiste besluit.

(...)

Kortom, er is diep en pertinent ingegaan op vormgeving en materiaalkeuze, met concrete verwijzing naar referentiepunten.

Er kan dus niet geponeerd worden dat er hier formeel niet naar behoren zou gemotiveerd zijn.

Dat verzoekster daar privé een andere mening blijkt over te hebben, staat niet in de weg dat het bestuur op een gebied waar het bestuur een zeer ruime discretionaire bevoegdheid heeft, naar behoren formeel heeft gemotiveerd waarom het bestuur tot een bepaald besluit is gekomen.

Eigenlijk is de repliek van verzoekster dat ze daar niet gelukkig mee is - maar dit weerlegt niet dat het bestuur op een vlak waar het bestuur over de ruime zelfs zeer ruime discretionaire bevoegdheid beschikt, naar behoren formeel heeft gemotiveerd.

III.6.7. In het betwiste besluit is er ook ingegaan op een aantal andere aspecten die in bezwaren, enz. aan bod zijn gekomen. Dit gaat dan over het dak, luifel genoemd door verzoekster, de dichtheid bij de perceelsgrens, enz..

Daaromtrent is gemotiveerd als volgt:

(...)

III.6.8. Tussenkommende partij wil ook nog herhalen dat haar vormgeving en materiaalkeuze nauw aansluiten bij vormgeving en materiaalkeuze van de stad Brugge bij het uitbouwen van de plaatselijke bibliotheek, op enkele tientallen meters, en bij de vormgeving en materiaalkeuze van de provincie bij het uitbouwen van het provinciaal archief.

In elk geval kan tussenkommende partij er aldus overeenkomstig het vertrouwensbeginsel vanuit gaan dat dergelijke vormgeving en materiaalkeuze in de straat verantwoord is - het is het uiteraard en as such, zoals uit alle stukken blijkt. En terecht heeft de stad Brugge op de zitting een nota neergelegd met verwijzing naar een belangrijk pand, schuin over de panden van verzoekster en het in casu betwiste pand, waar er al sinds decennia lang een materiaalkeuze en vormgeving bestaat die volkomen concordeert met de vormgeving en materiaalkeuze van de tussenkommende partij.

III.6.9. Over de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is, overeenkomstig het motief dat 's Raads besluit schraagt, naar behoren formeel gemotiveerd.

...

4.

De tweede tussenkommende partij argumenteert ter weerlegging van het middel:

“...

Art. 5, 1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen definieert woongebieden als volgt:

(...)

Volgens verzoekende partij kan krachtens voormelde bepaling een loods met de voorgenomen bedrijfsactiviteit, met name tuinaanleg, enkel in woongebied worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij bestaanbaar is met de bestemming woongebied en dat zij verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Volgens verzoekende partij is daar niet aan voldaan. Zij dwaalt.

Omtrent de conformiteit met de bestemming stelt het bestreden besluit het volgende:

(...)

Wat betreft de bestaanbaarheid van de aanvraag met het gewestplan lijkt de verzoekende partij er van uit te gaan dat de aanvraag zonevreemd zou zijn, maar dat, indien aangetoond wordt dat de aanvraag spoort met de omgeving als zone-eigen kan beschouwd worden.

Verzoekende partij leest het inrichtingsvoorschrift helemaal verkeerd en zet het voorschrift op zijn kop: het is precies andersom.

Geheel terecht stelt verwerende partij in haar besluit: “Dergelijk bedrijf is verenigbaar met de bestemming van het gewestplan zijnde woongebied, voor zover deze taken van bedrijf

om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. Deze beoordeling dient te gebeuren rekening houdend met de aard en omvang van het bedrijf, het eventuele intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, en er kan eveneens rekening worden gehouden met het bijzonder karakter van het woongebied”.

Vervolgens voegt zij er aan toe: “Daarnaast kunnen deze bedrijven worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Deze aspecten maken het voorwerp uit van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. (zie hieronder : rubriek 5B)”

De ruimtelijke beoordeling in die rubriek 5B is bijzonder uitgebreid. In eerste instantie herneemt verwerende partij wat zij hoger al over de conformiteit met de bestemming stelde, waarna zij motiveert waarom een afzondering van het woongebied niet aan de orde is:

(...)

Uit deze analyse wordt afdoende aangetoond dat de omvang en (het gebrek aan) intrinsiek storend karakter van het bedrijf niet van die aard is dat het moet worden afgezonderd uit het woongebied.

Het komt tussenkomende partij voor dat verzoekende partij verzuimt concreet aan te tonen waarom het bedrijf, aldaar actief sinds een kwarteeuw, van die aard is dat het zou moeten afgezonderd worden. Om tot een gegrond middel te komen volstaat het uiteraard niet te beweren dat het bedrijf niet bestaanbaar zou zijn en verwerende partij te verwijten daarover niet correct te oordelen , als de motivering daaromtrent straal wordt genegeerd.

Het is dan ook louter ten overvloede dat tussenkomende partij opmerkt dat de deputatie als vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid beschikt en verzoekende partij heeft nagelaten de schending van het redelijkheidsbeginsel in te roepen zodat uw Raad niet eens hoeft na te gaan of de beoordeling (kennelijk) onredelijk zou zijn.

Wat betreft de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is de motivering van het bestreden besluit bijzonder uitgebreid: bladzijden lang wordt deze exhaustief omschreven -zelden werd de onmiddellijke omgeving uitputtender beschreven:

(...)

Vervolgens richt het bestreden besluit zich op de verhouding van het vergunde project met het pand van verzoekende partij. Ook hier is de motivering zeer uitgebreid:

(...)

Uit deze motivering blijkt overduidelijk dat elk detail van de impact van het project op de onmiddellijke omgeving en op de ruimere omgeving werd onderzocht. In geen geval kan ernstig worden gesteld dat een afdoende motivering zou ontbreken

(...)

Uw Raad kan niet in de plaats van de vergunningverlenende overheid treden en de inhoudelijke beoordeling overdoen in haar plaats. Het komt tussenkomende partij voor dat het precies dat is wat verzoekende partij van Uw Raad verlangt.

Verzoekende partij poogt met tal van beweringen de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving te weerleggen. Nochtans valt de beoordeling van de verwerende partij valt niet te weerleggen. Ook hier dient opgemerkt dat de schending van het redelijkheidsbeginsel niet wordt opgeworpen.

Bezwaarlijk kan verzoekende partij aanspraak maken op een ongewijzigde ruimtelijke ordening. Dat zij 20 jaar geleden in een andere ruimtelijke context een woning in stedelijk milieu had gekocht betekent geen garantie dat die situatie eeuwig gegarandeerd moet of kan worden. Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw is geen statisch gegeven.

De vergunningverlenende overheid kan steeds, voor zover zij het materieel en formeel recht respecteert stedenbouwkundige vergunningen verlenen voor wijzigende omstandigheden.

Zoals hoger al aangetoond is het duidelijk dat in de bestreden beslissing elk element van de toets van de verenigbaarheid exhaustief werd behandeld en beoordeeld en werden alle mogelijke hinderaspecten ontmoet.

In dit verband wil tussenkomende partij Uw raad er op wijzen dat verzoekende partij trouwens geen schending van art. 4.3.1. §2 VCRO heeft ingeroepen. Het enig opgeworpen middel is deze van de planologische verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

Dat verzoekende partij uiterst selectief citeert uit het bestreden besluit kan uiteraard niet betekenen dat het besluit niet zou voldoen. Samengevat komt het standpunt van verzoekende partij er eigenlijk op neer dat zij het vergunde project niet passend vindt, en dat zij dat door uw Raad bevestigd wil zien. Dat verzoekende partij het met de bestreden benadering niet eens is kan niet tot een vernietiging leiden.

...

5.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota dat, wat de bestaanbaarheidstoets betreft, de tegenpartijen de zaken omkeren waar zij beweren dat het verzoekschrift niet zou aangeven waarom de bedrijfsvoering niet bestaanbaar is met het woongebied, hoewel de verzoekende partij dat uitgebreid doet. Het is uit de bestreden beslissing dat moet blijken of die welbepaalde activiteit op die welbepaalde locatie al dan niet een intrinsiek hinderlijk of storend karakter heeft. Volgens de verzoekende partij wensen de verwerende partij en de tussenkomende partijen klaarblijkelijk voortdurend te benadrukken dat er in de straat een mix van bebouwing en van handel/ambacht en wonen aanwezig zou zijn, maar bewijzen haar foto's het tegendeel.

Wat de vereiste van verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betreft, stelt de verzoekende partij dat er over esthetiek oeverloos geargumenteed kan worden. Feit is volgens de verzoekende partij dat zij de loods met luifel als een tribune gericht naar haar tuin ervaart. De voorgehouden esthetische motieven ontgaan haar volkomen, maar kunnen ook nooit een dergelijke inplanting wettigen, vermits de verenigbaarheid met de omgeving niet op basis van esthetische motieven beoordeeld mag worden. De herhaaldelijke bewering van de eerste tussenkomende partij dat de loods een esthetische verbetering zou zijn ten opzichte van de eerdere "koterijen", vindt de verzoekende partij dan ook compleet irrelevant. De uiterst negatieve ruimtelijke impact van het "gedrocht" op de naastliggende bebouwing blijkt zonneklaar uit de door haar bijgebrachte foto. De verzoekende partij voegt daar nog aan toe dat de eerste tussenkomende partij vreemde opmerkingen over de bedoelde foto maakt, waarmee zij de impact van het "gedrocht" wil aantonen en geenszins iets in verband met de naastgelegen koterijen.

6.

De verwerende partij stelt nog in haar laatste nota:

“ ...

De verwerende partij volhardt in het eerder uiteengezette standpunt in haar antwoordnota waarbij wordt benadrukt dat enkel de formele motiveringsplicht als geschonden werd aangeduid.

Een gebrek aan formele motivering gaat enkel over de vraag of er überhaupt een op schrift gestelde motivering is die afdoende kan beschouwd worden. Verwerende partij volhardt in haar uiteenzetting dat de formele motivering in de bestreden onbetwistbaar afdoende en pertinent is gegeven.

Wat betreft de bestaanbaarheid van de aanvraag zoals door verzoekende partij uiteengezet in het eerste onderdeel van het eerste middel.

Handels- en/ of dienstverleningsbedrijf zijn principieel toelaatbaar volgens artikel 5.1.0 van het inrichtingsbesluit. Verwerende partij heeft aangetoond in haar antwoordnota dat uit de besteden beslissing duidelijk blijkt dat de functies wonen, handel en ambacht reeds van oudsher aldaar bestaan. De uitbating wordt correct aanzien als zone-eigen. De verwerende partij heeft in de motivering op blz. 10 van het bestreden besluit duidelijk uiteen gezet dat de aanvraag verenigbaar is met de bestemming.

Volledig terecht is verwerende partij ingegaan op het gebrek aan intrinsiek storend of hinderlijk karakter. Uit de analyse die naar voor is gebracht in de bestreden beslissing is naar redelijkheid en zorgvuldigheid aangetoond dat de omvang en (het gebrek aan) intrinsiek storend karakter van het bedrijf niet van die aard is dat het moet worden afgezonderd in een bijzondere zone voor "groene ruimten", "sociaal culturele inrichtingen", "openbare nutsvoorzieningen" "toeristische voorzieningen" dan wel een zone voor "agrarische bedrijven". Bovendien is reeds decennia lang een ambacht op het terrein uitgeoefend geweest zoals verwerende partij heeft besproken in haar antwoordnota met verwijzing naar de relevante passages uit de bestreden beslissing. Het betreft te deze ook een tuinaanlegkantoor die tuinen ontwerpt en waar slechts 's morgens en 's avonds enkel bijkomende medewerkers aan en af rijden een element dat mee in de beoordelingen werd meegenomen. De bewering van verzoeker de partij in haar wederantwoordnota dat haar woonkwaliteit in haar tuin is aangetast door overmatige hinder van boomzagen, betonmolens, hakse machines,... tijdens normale en abnormale uren van de dag wordt niet gestaafd noch bewezen.

Verzoekende partij blijft aldus ook in haar wederantwoordnota in gebreke concreet aan te tonen waarom juist het tuinaanlegbedrijf, dat daar toch al 20 jaar actief is, van die aard is dat het zou moeten afgezonderd worden in één van de in het Inrichtingsbesluit opgesomde zones.

Verwerende partij benadrukt dat zij over een discretionaire bevoegdheid beschikt waarbij de verzoekende partij heeft nagelaten de schending van het redelijkheidsbeginsel in te roepen zodat uw Raad niet eens hoeft na te gaan of de beoordeling (kennelijk) onredelijk zou zijn. Verwerende partij heeft in de antwoordnota aangetoond dat de bestreden beslissing wel degelijk afdoende en pertinent werd gemotiveerd.

Verwerende partij is, zoals ook uiteengezet in haar antwoordnota, zorgvuldig geweest.

Omtrent de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving is er in de bestreden beslissing minutieus 5 bladzijden geweid aan elk detail van de impact van het project op de onmiddellijke omgeving en op de ruimere omgeving. Gaande van de functie, over de

verschijningsvorm en de materialen van het aangevraagde gebouw/gebouwen en dit in vergelijking met de bebouwing in de omgeving.

In elk geval kan niet ernstig betoogd worden dat er geen afdoende formele motivering zou voorliggen. Bovendien is de afweging ook zeer zorgvuldig gedaan, zodat van een schending van het zorgvuldigheidsbeginsel evenmin sprake kan zijn.

Nogmaals, ook hier is geen schending van de materiële motiveringsplicht noch van het redelijkheidsbeginsel ingeroepen.

Dit betekent dan ook dat uw Raad de redelijkheid van de beoordeling van het sporen met de onmiddellijke omgeving niet in vraag kan stellen.

De verwerende partij heeft een ruime discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van de vraag of de aanvraag verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Uw Raad kan niet in de plaats van de verwerende partij treden en inhoudelijk de beoordeling in vraag stellen.

De enige vraag die dient beantwoord te worden is de vraag of verwerende partij alle elementen van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving heeft behandeld.

Het volstaat te verwijzen naar de blz. 10 tot 17 van de bestreden beslissing waarin in extenso elk element van de toets op een zeer uitzonderlijke en gedetailleerde wijze ook inzake schaal, vormgeving en materiaalgebruik met verwijzing naar relevante aandachtspunten werd behandeld en beoordeeld.

In de bestreden beslissing werd aldus zoals uiteengezet in de wederantwoordnota de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving op een pertinente en onderbouwde wijze onderzocht.

...

7.

De eerste tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog:

“ ...

III.1. Er wordt volkomen volhard in de weerlegging van het middel en ten onrechte ontwijkt de verzoekende partij het debat.

Zowel de tussenkomende partij als de andere tussenkomende partij waren zeer duidelijk en uiteraard ook de verwerende partij.

III.2. Er valt nog steeds niet in te zien waar de verzoekster het haalt dat een tuinaanlegbedrijf niet zou kunnen ingeplant worden in een woongebied. A fortiori waar dit er al sinds 1991 was ingeplant.

De verzoekster zou overigens beter eens aangeven waar een tuinaanlegbedrijf dan volgens verzoekster wel zou kunnen gesitueerd worden...

Er moeten door de tussenkomende partij heus geen vergezochte en onmogelijke bewijzen geleverd worden, integendeel, het zou aan de verzoekster toekomen om tegen de evidentie in aan te geven waarom een tuinaanlegbedrijfje met enkele mensen die

ontwerpen en met 's morgens en 's avonds werklieden die komen of gaan, niet zou kunnen gesitueerd zijn in woongebied.

III.3. Het is onbegrijpelijk dat verzoekster blijft kamperen op de stelling dat de overzijde van de straat niet de onmiddellijke omgeving zou zijn.

Als verzoekster de straat oversteekt, komt ze terecht bij een groot appartementsgebouw. Tja, waarom dit niet onmiddellijk zou zijn, dit blijft toch een niet op te lossen raadsel.

III.4. Er kan ook onmogelijk geponeerd worden dat m.b.t. de bestaanbaarheid en m.b.t. de verenigbaarheid niet afdoende zou gemotiveerd zijn.

Er is exceptioneel uitvoerig gemotiveerd en wat wil verzoekster nog meer?

En eigenlijk, leest verzoekster eigenlijk de motieven van het betwiste deputatiebesluit? Verzoekster blijft blind op dezelfde verroeste spijker hameren en doet alsof ze de motieven niet gelezen heeft of niet kent bij wijlen.

III.5. Verzoekster verliest uit het oog dat het bestuur hier over een discretionaire bevoegdheid beschikt.

Uw Raad heeft in het arrest duidelijk aangegeven op welk vlak deze discretionair oordelende overheid, verder nog formeel moet motiveren.

De eisen aan deze formele motivering zijn bijzonder hoog gelegd - dit impliceert per definitie dat dus ook de zeer grote discretionaire bevoegdheidsruimte wordt onderkend, gezien hoe groter de discretionaire bevoegdheidsruimte is, hoe meer er effectief kan gevraagd worden qua formele motivering.

Op alle aspecten waaromtrent er volgens het arrest van Uw Raad nader diende formeel gemotiveerd te worden, is er door de Deputatie ook nader formeel gemotiveerd. Zelfs bijzonder uitvoerig en zeer pertinent.

Terecht heeft de tweede tussenkomende partij het aldus over een exceptionele motivering.

Er kan enkel worden vast gesteld dat deze formele motivering een materiële lading dekt en dat er geen sprake is van een kennelijke onredelijkheid.

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

De aanvraag betreft een perceel dat volgens het gewestplan 'Brugge-Oostkust' in woongebied ligt.

Artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“ ...

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd,

voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

...

Uit artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit volgt dat inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf maar in woongebied toegestaan mogen worden onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren, om redenen van goede ruimtelijke ordening, in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd moeten worden, met andere woorden dat zij bestaanbaar met de bestemming van woongebied zijn, en dat zij verenigbaar met de onmiddellijke omgeving zijn.

Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied moet er rekening worden gehouden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied ingeplant kan worden, ofwel wegens het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied. De beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving moet uitgaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of van de bijzondere bestemming die het bijzonder plan van aanleg van het gebied aan die omgeving gegeven heeft.

1.2.

Artikel 53, §3, eerste lid van het Gecoördineerde Decreet legt aan de deputatie, wanneer zij over een vergunningsaanvraag uitspraak doet, een niet minder strenge motiveringsverplichting op dan deze opgelegd door de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet. Zoals blijkt uit artikel 6 ervan, heeft de Motiveringswet een suppletoir karakter.

Om te voldoen aan artikel 53, §3 ,eerste lid van het Gecoördineerde decreet, moet de verwerende partij in haar beslissing duidelijk en concreet de redenen te kennen geven op grond waarvan zij tot de bestaanbaarheid met de woonbestemming en tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving besluit. Er kan alleen met de in de bestreden beslissing opgenomen motieven rekening worden gehouden. In haar oordeelvorming mag de verwerende partij niet zwichten voor het gewicht van het voldongen feit van al uitgevoerde werken.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van een loods met bureel en toonzaal ten behoeve van het tuinaanlegbedrijf van de eerste tussenkomende partij. De loods heeft een lengte van 35 meter, een breedte van 8,50 meter en een hoogte van maximaal 6,50 meter, en ligt in tweede bouworde ter hoogte van de achtertuin van de verzoekende partij aan de Albert Serreynstraat. De bestreden beslissing vergunt ook een woning aan de straatzijde.

De bestreden beslissing is een herstelbeslissing na de vernietiging van de vergunningsbeslissing van 12 mei 2011 met het arrest van 13 februari 2016 met nummer RvVb/1516/0689. Waar het de relevante aandachtspunten van schaal, vormgeving en materiaalgebruik betreft, bevatte de vernietigde beslissing onvoldoende gegevens ter verantwoording van de inplanting van de loods vanuit ruimtelijk-stedenbouwkundig oogpunt.

3.1.

Na de niet betwiste overweging in de bestreden beslissing dat het tuinaanlegbedrijf handel en dienstverlenend is, motiveert de verwerende partij de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied als volgt:

“... ”

Inzake de verenigbaarheid qua bestemming moet worden gewezen dat het bedrijf in zijn geheel genomen geen intrinsiek hinderlijk of storend karakter vertoont. Zoals hoger reeds aangehaald kenmerkt de Albert Serreynstraat van oudsher door een vermenging van functies : wonen, handel en ambacht en een vermenging van rijbebouwing en halfopen bebouwing, met op diverse percelen bebouwing in tweede bouwlijn. Van een puur residentiële bestemming waar bezwaarindieners op aansturen is hoegenaamd geen sprake. Op het bedrijf komen de werknemers 's morgens de goederen ophalen om dan op verplaatsing bij de klanten aan tuinaanleg te doen. 's Avonds komen zij terug waar de materialen teruggebracht worden in de loods. De hinderlijkheid van deze activiteiten wordt weliswaar door de bezwaarindieners gecontesteerd. (dit wordt verderop weerlegd bij de bespreking van de bezwaren) Op het gelijkvloers bevindt zich vooraan de toonzaal, waar klanten kunnen worden ontvangen. Gelet kleinschaligheid kan dit zeker geen hinderlijk of storend karakter vertonen. Achteraan het perceel en in de loods worden materialen dienstig voor de bedrijfsvoering gestapeld. Hiervan wordt enkel in de ochtend en in de vooravond (rond 18 uur) goederen verplaatst / gestockeerd nodig ter voorbereiding van de aanlegactiviteiten op verplaatsing. Op de verdieping vooraan bevindt zich een kantoorruimte. Zoals blijkt uit meerdere plaatsbezoeken zijn de ramen volledig afgeschermd met ondoorzichtig plastic folie en van schuingeplaatste kaders. Op het bedrijf zijn naast de zaakvoerder nog 9 mensen tewerk gesteld, waarvan slechts 3 mensen met inbegrip van de zaakvoerder permanent aanwezig zijn tijdens de kantooruren. Zij zijn ingeschakeld in de ontvangst van cliënteel en opmaak van tuinplannen. Daarnaast zijn 7 mensen tewerkgesteld die zoals hoger aangegeven enkel 's ochtens en 's avonds de bouwplaats betreden teneinde materialen en materieel dienstig voor de bedrijfsvoering laden en lossen. Hieruit volgt dat de aard en omvang van het bedrijf niet van die aard is dat zij omwille van de goede ruimtelijke ordening moet worden afgezonderd.

“... ”

3.2.

De verwerende partij onderzoekt vervolgens “of de aanvraag verenigbaar is met de omgeving en bij uitbreiding met de goede ruimtelijke ordening”.

Na de woning vooraan het perceel uit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening gunstig beoordeeld te hebben, motiveert de verwerende partij waarom de inplanting in tweede bouwlijn, het volume, vormgeving en materiaalgebruik van de loods aanvaardbaar zijn.

Wat het volume betreft, overweegt de verwerende partij dat de loods een volume heeft van minder dan 2000 m³, met inbegrip van de gedeeltelijk open stapelplaats achteraan, en maakt zij een vergelijking met, aan dezelfde kant van de straat, het provinciaal archief (6.672 m³) en de stedelijke bibliotheek (1.824 m³) en, aan de overzijde, het appartementsgebouw ‘De Hulste’ (13.754 m³). Voorts wijst de verwerende partij op de gebouwen aan de Albert Serreynstraat 16 en 38, en aan de Koude Keukenstraat 29, die als “beduidend groter” of “beduidend volumineuzer” omschreven worden. De verwerende partij voegt daaraan toe dat “het kenmerkend (is) dat deze volumineuze bebouwing zich net telkens in de tweede lijn situeert, wat verhindert dat de straat volledig gedomineerd zou worden door een bepaald gebouw met een bepaald volume”.

Waar zij de aandachtspunten van vormgeving en materiaalgebruik beoordeelt, overweegt de verwerende partij onder meer dat de loods naar materiaalgebruik aansluit bij het provinciaal archief (“geprofileerde staalplaten en bitumen dak”) en de stadsbibliotheek (“cortenstalen gevelbekleding”), dat de onmiddellijke omgeving naar vormgeving en materiaalgebruik door een “zeer grote heterogeniteit” gekenmerkt wordt en er geen “typerend bouwgebruik” bestaat in de Albert Serreynstraat. Zij wijst op de “concorderende materiaalkeuze en deels ook vormgeving” van het pand aan de Albert Serreynstraat 14. De verwerende partij besluit dat er “bewust gekozen (is) voor gebruik van materiaal dat leidt tot een concordantie met de onmiddellijke omgeving”, terwijl de loods “door zijn inplanting in tweede bouwlijn (...) qua vormgeving (groot rechthoekige constructie) niet zeer dominant overkomt naar de straatzijde toe”.

De verwerende partij onderwerpt vervolgens de inplanting van de loods in de nabijheid van de rechter perceelgrens met de verzoekende partij en het daaraan verbonden bezwaar van een “tribune-effect” aan een evaluatie. Aansluitend spreekt zij zich uit over de bezwaren betreffende de afname van zonlicht, de inkijk, de geluids- en geurhinder, en de verkeersoverlast.

4.1.

De verzoekende partij wordt niet gevolgd waar zij de motivering van de bestaanbaarheid met de woonbestemming als een “loutere omschrijving” van de bedrijfsvoering en van een “mix” aan bebouwing en functies in de Albert Serreynstraat afdoet, zonder enige analyse van het intrinsiek hinderlijk of storend karakter van het bedrijf. De motivering, geciteerd onder randnummer 3.1, steunt op de kleinschaligheid van het tuinaanlegbedrijf, de aanlegactiviteiten die evident op verplaatsing plaatsvinden, de beperkte tijdstippen (’s morgens en ’s avonds) waarop de hinderlijke activiteiten van het laden en lossen verricht worden, het beperkt aantal werknemers (drie) dat permanent aanwezig is voor kantooractiviteiten en het ontvangen van cliënteel, de in de aanvraag opgenomen maatregelen van ondoorzichtige raamfolie en schuingeplaatste kaders. Dat zijn relevante criteria voor het uitvoeren van de door artikel 5.1.0 van het Inrichtingsbesluit voorgeschreven bestaanbaarheidstoets.

De gunstig beoordeelde bestaanbaarheid vindt ook steun in de overweging dat de Albert Serreynstraat geen homogeen residentiële bestemming kent maar door een verscheidenheid aan functies van handel, diensten en ambacht gekenmerkt wordt. Met de door haar bijgebrachte luchtfoto’s (nr. 2 van de inventaris van overtuigingsstukken) bewijst de verzoekende partij het tegendeel niet. Het valt daarbij in redelijkheid niet in te zien waarom de verwerende partij daarbij de aan de overzijde van de straat gelegen gebouwen en functies niet in ogenschouw zou mogen nemen om zich van de diversiteit van functies te vergewissen.

Het argument van de verzoekende partij dat zij haar woning bewust vanwege de ligging aangekocht heeft en dat er bij de aankoop meer dan twintig jaar geleden nog geen bedrijfsactiviteit in de onmiddellijke omgeving aanwezig geweest zou zijn, toont niet aan dat de beoordeling van de bestaanbaarheid op actueel onjuiste gegevens zou berusten.

Om de bestaanbaarheid met de woonbestemming te schragen, verwijst de verwerende partij ook naar haar evaluatie van de aangevoerde hinder. Het bezwaar van onaanvaardbare verkeershinder wordt als volgt weerlegd:

“ ...

In het bezwaarschrift wordt tenslotte aangegeven dat er verkeersoverlast is. Gezien het om een bedrijf gaat met een beperkte omvang en waar geparkeerd kan worden op eigen terrein is de vrees voor verkeersoverlast onterecht. Bovendien gaat het hier geenszins om een kleinhandel in planten en tuinmateriaal. Op de plaats van de aanvraag beperkt de bedrijvigheid zich tot stockage, tentoonstellingsruimte en kantoor. Aanvrager beschikt

over een drietal voertuigen voor de medewerkers die bij de klanten de tuinaanlegwerken uitvoeren. Het gaat dus niet om een zeer omvangrijk bedrijf. Wanneer bovendien rekening wordt gehouden met de onmiddellijke omgeving die gekenmerkt wordt door een mix van diverse activiteiten, moet redelijkerwijs worden besloten dat de aanvraag geen onaanvaardbare verkeersoverlast met zich mee brengt.

...

Anders dan wat de verzoekende partij stelt, motiveert de verwerende partij waarom zij de impact van het verkeer op het eigen terrein voor de onmiddellijke omgeving aanvaardbaar bevindt.

4.2.

In het tweede middelonderdeel betwist de verzoekende partij de motivering van de verenigbaarheid van de loods met de onmiddellijke omgeving.

De inplanting in tweede bouwlijn van de loods wordt als volgt gemotiveerd:

“ ...

De omgeving van de bouwaanvraag is gekenmerkt door een mix van bebouwing en functies aan de straatzijde en in tweede bouwlijn. Aan de straatzijde gaat het voornamelijk om gesloten en halfopen bebouwing tot op de perceelsgrens, met een diversiteit aan functies: wonen, handel, kantoor, diensten, ...

Opvallend in de omgeving is de bebouwing en verharding in de tweede bouwlijn. Ook in de tweede bouwlijn komt een diversiteit aan functies voor, maar toch voornamelijk utilitaire gebouwen in functie van handel, ambacht of diensten. Enkele percelen in de omgeving zijn grotendeels verhard. Op andere percelen zijn er woningen, garages of utilitaire gebouwen ingeplant. Het inplanten van een gebouw in de tweede bouwlijn op de perceelsgrens of dicht bij de perceelsgrens is in de omgeving geen uitzondering. Zo is er onder meer de woning in tweede bouwlijn ten zuiden van de plaats van de aanvraag waarvan de topgevel tot op de perceelsgrens gebouwd is. Onmiddellijk rechts van de bezwaarindieners bevindt zich een gebouw (autogarage/bergplaats) in tweede bouwlijn. Dit gebouw is overigens aan de 2 zijden tot op de perceelsgrens zelf gebouwd. Ook stonden er diverse containers opgesteld in functie van het destijds aanwezige schrijnwerkersbedrijf (stockagemagazijn en ook afvalcontainer). Ook de vroegere supermarkt waar momenteel het provinciaal archief is gevestigd, die qua materiaalgebruik vergelijkbaar is met de gevraagde loods (en qua omvang zelfs groter) bevindt zich in de tweede bouwlijn.

De bergplaatsen en werkplaatsen aan de overzijde van de straat zijn ook tot op de perceelsgrens opgericht. Zo is er onder meer een loodgietersbedrijf, inmiddels een kinesiopraktijk met glasgevel en stalen dak, een werkplaats van een steenhouwer, inmiddels een autobergplaats met stalen dak en een verhuisbedrijf. Het verhuisbedrijf beschikt over een grote loods die zich in tweede bouwlijn bevindt.

Ook in de parallelle straten (Pastoriestraat en Koude Keukenstraat) komt bebouwing voor in tweede bouwlijn die in functie staat van handel en ambacht (bandencentrale en diepvriesbedrijf).

(...)

Bezwaarindiener wijst dat met deze gebouwen en functies geen rekening mag worden gehouden, aangezien zij zich aan de overzijde van de straat bevinden. Dit standpunt kan niet worden bijgetreden. Gebouwen of constructies aan de overzijde van de straat maken wel degelijk deel uit van de onmiddellijke omgeving, zodat zij niet zomaar kan genegeerd worden.

Bovendien moet worden gewezen dat nota bene aan dezelfde zijde van de straat op amper 80 m van de bouwplaats het provinciaal archief in tweede bouwlijn is gesitueerd

dat qua materiaalgebruik vergelijkbaar is met de te vergunnen loods en bovendien qua omvang zelfs groter is.

...

De verzoekende partij weerlegt de feitelijke juistheid niet van de in de geciteerde motivering gedane vaststellingen van bebouwing en verharding in de tweede bouwlijn in functie van handel, dienstverlening en ambacht, aan weerskanten van de Albert Serreynstraat. Er wordt, opnieuw, opgemerkt dat de verwerende partij in redelijkheid ook de bebouwing aan de overkant van de straat bij haar beoordeling heeft kunnen betrekken, zoals het "fameuze loodgietersbedrijf en het verhuisbedrijf". Het argument dat er "in de laatste jaren geen gelijkaardige bebouwing in de tweede bouwlijn vergund werd en alleszins niet met een verdieping" aan dezelfde straatkant, maakt nog niet aannemelijk dat de bestreden beslissing van kennelijke onredelijkheid zou getuigen en doet ook niets af aan de vaststelling van de inplanting van het provinciaal archief en de garage-berging in tweede bouwlijn.

Over de afstand van de loods en de luifel tot de perceelgrens en het "tribune-effect" dat de verzoekende partij daaraan koppelt, overweegt de verwerende partij:

"...

Op grondniveau staat de loods op een aanvaardbare afstand van de perceelsgrenzen (respectievelijk 8,79 m en 4,18 m). Op dakniveau verkleint deze afstand tot de perceelsgrenzen tot respectievelijk 5,75 m (linkerperceelsgrens) en 1,16 m (rechterperceelsgrens). De stelling in de bezwaarschriften dat de luifel tot tegen de perceelsgrens komt is dan ook foutief. Het einde van de luifel valt niet samen met de perceelsscheiding. Dit is ook vastgesteld tijdens het plaatsbezoek. Het overkragende dak (of luifel zoals gewezen in de bezwaarschriften) oogt niet massief maar oogt als een plaat die het gebouw afsluit. Doordat de dikte van de dakplaat zo beperkt gehouden is, is er geen sprake van een massief dak dat het totale volume zou vergroten. Het volume van het gebouw wordt hier dan ook bepaald door de wanden en niet door de overkragende luifel. In dat opzicht kan het bezwaar niet worden bijgetreden wanneer men stelt dat de gewijzigde omvang van het gebouw en de luifel tot tegen perceelsgrens storend zijn voor de leefomgeving. Ook de stelling dat het gebouw foutief is ingeplant volgens de wetgeving van de Vlaamse overheid houdt geen steek. Voor het perceel in kwestie zijn geen specifieke stedenbouwkundig voorschriften van toepassing.

De klagers menen dat de luifel te dicht bij de rechterperceelsgrens zou komen en daarom onaanvaardbaar zou zijn. Er wordt gesproken van een "tribune-effect". Zoals hoger reeds gewezen, stellen klagers verkeerdelijk voor dat er geen afstand zou zijn tussen de luifel en de rechterperceelsgrens. Zoals hoger reeds gewezen bedraagt de afstand 1,16 m. Er kan niet ontkend worden dat dit een korte afstand is. Deze afstand is echter in de concrete omstandigheden van de bouwaanvraag wel aanvaardbaar en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Immers mag men niet uit het oog verliezen dat de onmiddellijke en ruimere omgeving gekenmerkt is door een vrij gesloten bebouwingstoestand en dat de afstand van het gebouw tot de rechterperceelsgrens wel degelijk 4,18 m bedraagt. Zoals hoger aangehaald oogt het overkragende dak (luifel) niet massief ingevolge de beperkte dikte van de dakplaat.

(...)

Overigens moet worden gewezen dat de vermeende "tribune-effect" zich precies voordoet in de achtertuin van de bezwaarindiener. Zoals blijkt uit het plaatsbezoek van 10 juni 2016 beschikt bezwaarindiener achter de woning over een ruim terras met achteraan een tuin die visueel gescheiden is met een groenscherm. Het is pas in de achtertuin dat bezwaarindiener zicht heeft op de gevraagde loods. De achtertuin betreft een groot

rechthoekig grasveld met ter hoogte van de perceelsgrens een wasdraad. (Op de luchtfoto lijkt het grasveld achteraan omgewoeld. Dit was ten tijde van het plaatsbezoek dd. 10.06.2016 niet merkbaar) Rekening houdend met deze elementen kan men zich niet van de indruk ontdoen dat de belevingswaarde van de tuin zich eerder ter hoogte van het terras bevindt dan ter hoogte van het achterliggend grasveld. Ook vanuit de woning heeft bezwaarindiener geen zicht op de betrokken constructie. Rekening houdend met het feit dat men zich in een stedelijke omgeving bevindt met zoals hoger aangehaald een mix van functies, is het uitzicht op de gevraagde loods hoegenaamd niet ruimtelijk onaanvaardbaar.

...

Waar de verzoekende partij de luifel als een “tribune” ervaart of als een “gedrocht” bestempelt, en stelt dat de “vrij gesloten bebouwing” als motief evenmin “lijkt” te kunnen gelden, verwoordt zij opportunitetskritiek en maakt zij niet plausibel dat de verwerende partij ter zake kennelijk onredelijk geoordeeld zou hebben. Het beroep bij de Raad is een rechterlijk beroep, geen derde administratieve aanleg. Voorts moet er worden vastgesteld dat de verzoekende partij nergens de overwegingen betwist dat zij pas in de achteraan gelegen tuin zicht heeft op de luifel, en dat de belevingswaarde zich eerder beperkt tot het achter de woning gelegen terras.

Wat het bezwaar van afname van zonlicht betreft, erkent de verwerende partij dat er schaduwvorming optreedt maar geeft zij de motieven te kennen waarom zij die aanvaardbaar acht. De verzoekende partij hekelt de kwaliteit van de schaduwstudie waarop de beoordeling ten dele gesteund is, maar stelt daar zelf een enkele foto tegenover die volgens haar “zonneklaar” zou zijn. Dat er schaduwhinder is, wordt in de bestreden beslissing niet ontkend. De verzoekende partij schiet tekort in haar bewijslast om plausibel te maken dat de hinder onaanvaardbaar is of kennelijk onredelijk beoordeeld werd.

5.

Het middel wordt verworpen.

VIII. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet worden de kosten van het beroep ten laste van de verzoekende partij als ten gronde in het ongelijk gestelde partij gelegd.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Marc DESOETE is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad BRUGGE is ontvankelijk.
3. Het beroep wordt verworpen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 oktober 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Elien GELDERS

Geert DE WOLF