

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0302 van 11 juni 2013
in de zaak 1112/0728/SA/1/0795

In zake:

1. de heer [REDACTED], wonende te [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED], wonende te [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Jelle SNAUWAERT
kantoor houdende te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 27
waar woonplaats wordt gekozen

3. het college van burgemeester en schepenen van de **stad BRUGGE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Frederick BRULOOT
kantoor houdende te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 5 bus 3
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 juni 2012, en geregulariseerd met een aangetekende brief van 4 juli 2012, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 3 mei 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 13 januari 2012 ontkennend, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de eerste en de tweede tussenkomen partij onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken en bouwen van een bijgebouw in de tuin.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 5 december 2012 met nummer S/2012/0243 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben geen wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De behandeling van de vordering, die initieel is toegewezen aan de derde kamer, is op 2 december 2012 toegewezen aan de eerste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 9 april 2013, waarop de vordering tot vernietiging wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

De eerste verzoekende partij en advocaat Isabelle VERHELLE, die loco advocaat Frederick BRULOOT verschijnt voor de derde tussenkomende partij, zijn gehoord.

De tweede verzoekende partij, de verwerende partij en de eerste en de tweede tussenkomende partij zijn, alhoewel behoorlijk opgeroepen, niet ter zitting verschenen. Krachtens artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van procespartijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 16 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 24 oktober 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat deze tussenkomende partijen beschouwd kunnen worden als belanghebbenden, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

2.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad BRUGGE verzoekt met een aangetekende brief van 31 oktober 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 6 november 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat deze tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 20 oktober 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de eerste en de tweede tussenkomende partij bij de derde tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de regularisatie heropbouw tuinberging - afbraak en bouw van een bijgebouw in de tuin met functie: tuinkamer+berging”*.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

De werken zijn grotendeels uitgevoerd: het oorspronkelijk bijgebouw, met een oppervlakte van 119,59 m² is afgebroken en het nieuwe bijgebouw is bijna volledig opgetrokken (alleen het dak moet nog afgewerkt worden).

Op 13 december 2010 wordt een proces-verbaal opgesteld voor het wederrechtelijk uitvoeren van de werken waarvoor de eerste en de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning aanvragen en worden de werken stilgelegd.

De aanvraag beoogt, naast de regularisatie van het bijgebouw met een oppervlakte van 45,22 m², ook een aanpassing van de hoogte door ze te verlagen tot 4 meter.

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

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

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Er werd geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De wegendienst van de stad Brugge adviseert voorwaardelijk gunstig op 24 oktober 2011.

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert gunstig op 22 december 2011.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de stad Brugge adviseert voorwaardelijk gunstig op 4 januari 2012.

De derde tussenkomende partij verleent op 13 januari 2012 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste en de tweede tussenkomende partij:

“ ...

Advies gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar

...

"Voorwerp van de aanvraag:

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning omvat een regularisatie voor het afbreken van een oude loods en verschillende bijgebouwen achteraan de tuin waarbij er een nieuw compacter volume werd gebouwd, dat dienst doet als tuinkamer en berging.

De werken zijn al deels uitgevoerd. Met deze aanvraag wenst men de uitgevoerde toestand te regulariseren en een stedenbouwkundige vergunning te krijgen voor de verdere (aanpassings)werken.

Historiek:

20105691: Stedenbouwkundige overtreding

Onderwerp: Uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning;

Oprichten van een berging/zitplaats van 5,59m op 8,09m

Pro justitia:

"Volgende werken, handelingen, wijzigingen, het strijdig gebruik werden uitgevoerd:

*Het oprichten van een houten bergplaats/zitplaats van (8,09 * 5,59 m) op 0,96 m tot 1,09 m t.o.v. de bakstenen scheidingsmuur van ■■■■■, op 1,00 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens met nr.213 op 1,88 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens met nr.217.*

Inplantingsafmetingen genomen tot tegen de buitenkant van de houten bekleding. De hoogte van peil maaiveld tot bovenkant gording nok bedraagt 5,37 m.

De werken, handelingen, wijzigingen, het strijdig gebruik werden uitgevoerd in opdracht van ■■■■■. (naam opdrachtgever) wonende te ■■■■■ (woonplaats opdrachtgever)

Firma ■■■■■, commercieel directeur ■■■■■ (aannemer) gelegen te ■■■■■ (adres firma)

De werken, handelingen, wijzigingen, het strijdig gebruik waren op het moment van de vaststelling in uitvoering. De werken, handelingen, wijzigingen, het strijdig gebruik werden uitgevoerd zonder in het bezit te zijn van een stedenbouwkundige vergunning en zijn in strijd met de bepalingen van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De overtreder, ■■■■■, heeft een bericht van stopzetting ondertekend, waarvan kopie als bijlage."

20111129: Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (regularisatie)

Onderwerp: regularisatie sloop van loods en bouw van kleiner tuinhuis

Beslissing van het college van burgemeester en schepenen uitgesteld in zitting d.d. 27 mei 2011. Ingetrokken door aanvrager door een wijziging in het ontwerp van het nieuwe volume. Voorliggende aanvraag omvat een compromisvoorstel met aangepast dakvolume teneinde aan de klachten van de achterbuur tegemoet te komen.

Algemene informatie:

De vooropgestelde werken zijn niet vrijgesteld van vergunning:

Art. 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:

➤ 1^o de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie,
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat,
- c) **het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;**

➤ Het nieuw losstaand bijgebouw overschrijdt de randvoorwaarden voor de vrijstelling van vergunningsplicht:

- a) Hoogte bijgebouw: 4,00 m > randvoorwaarde: 3,00 m.
- b) Afstand tot de woning: 63,91 m > randvoorwaarde: 30,00 m.
- c) Oppervlakte bijgebouw 45,25m² > randvoorwaarde: 40,00 m²
- d) Bijgebouw in de achtertuin, 1 meter van de perceelsgrens: volgens randvoorwaarde

Toetsing aan de regelgeving:

De bouwplaats ligt binnen het **gewestplan Brugge - Oostkust** (Koninklijk Besluit van 7 april 1977) in woongebied.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Beschrijving van de omgeving

De bouwplaats is een rijwoning langs de [REDACTED], vlakbij het kruispunt met de [REDACTED]. In de omgeving van de woning bevinden zich langsheen de straat voornamelijk gesloten en halfopen eengezinswoningen. Aan de achterzijde raken de tuinen van deze woning en verscheidene burens aan de siertuin die hoort bij de cottage "[REDACTED]", [REDACTED]. De achtertuinen zijn vrij diep en werden al veelvuldig voorzien van allerhande aanbouwen en bijbouwen.

Toetsing van het project met de omgeving

In de tuin van de woning uit voorliggende aanvraag stond oorspronkelijk een vervallen loods van 119 m² die de bouwheer, zonder in het bezit te zijn van een bouwvergunning, heeft gesloopt en vervangen door een kleiner volume.

Voorliggende aanvraag omvat een gewijzigd ontwerp ten aanzien van het in overtreding uitgevoerd volume. Het dakvolume wordt aanzienlijk beperkt door het bovenste topdeel weg te laten. De hoogte wordt hierbij gereduceerd naar 4,00 m i.p.v. het aanvankelijk uitgevoerde dakvolume van 5,34 m.

Het tuinhuis in voorliggend ontwerp wordt niet over de volledige kavelbreedte opgetrokken, maar houdt steeds een afstand van 1,10 m tot 1,47 m ten opzichte van de perceelsgrenzen. De ruimte rond het bijgebouw is nog steeds betreedbaar en kan worden onderhouden. De berging wordt gebouwd in degelijke materialen en kan ook

gedeeltelijk als zitplaats aan de tuin dienst doen. De constructie wordt echter niet gebruikt als woonruimte.

Aan de achterzijde wordt de tuin begrensd door een bestaande muur, waardoor de buur in de [REDACTED] weinig hinder zal ondervinden van de nieuwe constructie. De afstand tot de muur is gering, maar het bijgebouw telt slechts één bouwlaag en een hellend dak beperkt tot een nokhoogte van 4,00 m. Hierdoor blijft de nieuwe bebouwing beperkt tot een aanvaardbaar volume. De oriëntatie is zodanig dat het nieuwe bijgebouw geen belemmering voor de lichtinval in de achterliggende tuin kan zijn. Het nieuw volume zal slechts een geringe impact op de omgeving hebben.

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

...

Advies:

voorwaardelijk gunstig."

Het college van burgemeester en schepenen treedt het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar bij.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 13 JANUARI 2012 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- Het bijgevoegd, goedgekeurd ontwerp, waarvan het plan genummerd is als 1/1, stipt na te leven.*
- Het advies van de Wegendienst strikt na te leven, namelijk:*
 - Het plaatsen van een regenwaterput van 10 000 liter is verplicht.*
 - De afvoer van afvalwater en/of hemelwater dient uitgevoerd door aansluiting op de bestaande aansluiting.*
 - Het plaatsen van een septische put is verplicht. Tot 5 IE (inwonersequivalent) dient een tweede compartiment met putoppervlakte van minimum 0,8 m² en een nuttig volume van 1 500 liter te worden voorzien; indien meer dan 5 IE wordt dit respectievelijk 0,15 m²/IE en 300 l/IE.*
 - De regenwaterafvoer dient verplicht te worden aangesloten op de bestaande regenwaterput.*
 - Er is voldoende hoogte te nemen om een normale waterafvoer mogelijk te maken.*
 - De aanleg van een inrit op het openbaar domein is afzonderlijk aan te vragen en uit te voeren onder toezicht en volgens de voorwaarden van de Wegendienst.*

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 21 februari 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 april 2012 om dit beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 april 2012 beslist de verwerende partij op 3 mei 2012 als volgt het beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“
...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in de [REDACTED]. In de omgeving van de plaats van de aanvraag wordt de straat voornamelijk gekenmerkt door gesloten en halfopen bebouwing. Het betreft een lang perceel dat bebouwd is met een rijwoning bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Achteraan het perceel was er vroeger een groot bijgebouw dat zonder vergunning werd afgebroken en dat eveneens zonder vergunning vervangen werd door een kleiner bijgebouw.

Beroeper is de eigenaar en bewoner van de woning gelegen in de [REDACTED] 14. De tuin van de aanvrager paalt achteraan aan de tuin van beroeper. Beroeper is tevens de eigenaar van het notariskantoor gelegen in de [REDACTED] 16.

Het ontwerp voorziet de afbraak van een bijgebouw en het bouwen van een nieuw bijgebouw in de achtertuin. De werken werden reeds grotendeels uitgevoerd zonder vergunning. Op 13/12/2010 werd een pv opgesteld en werden de werken stilgelegd. Het betreft dus een regularisatie. Het voormalige bijgebouw was groter dan het nieuwe bijgebouw en werd opgericht tot op de zijdelingse perceelsgrenzen. Nu wordt er een afstand van 1,47 m voorzien t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens rechts en een afstand van 1,10 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens links. Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt een afsluiting bestaande uit paal en draad voorzien met een hoogte van 2 m. De afstand tot de achterste perceelsgrens wordt een klein beetje vergroot t.o.v. de vroegere bestaande toestand en bedraagt volgens de plannen 1,10 m.

Het nieuwe bijgebouw bestaat uit 1 bouwlaag + een hellend dak en krijgt als functie berging en tuinkamer. Oorspronkelijk werd het nieuwe bijgebouw uitgevoerd met een zadeldak. Huidige aanvraag voorziet naast de regularisatie van het bijgebouw ook een aanpassing van het dakvolume teneinde aan de klachten van de achterbuur tegemoet te komen. Het dak wordt afgeknot zodat de nokhoogte verlaagd wordt tot 4 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,3 m. Als gevelmateriaal werd er gekozen voor een padouk beplanking. Als dakbedekking worden cederleien voorzien.

...

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Volgens beroeper kloppen de plannen van de vroeger bestaande, reeds afgebroken loods niet met de werkelijke vroegere toestand. Volgens beroeper was deze oude berging sedert lang (tientallen jaren) reeds grotendeels afgebroken. Beroeper voegt hier aan toe dat zij hier al 34 jaar wonen en dat bij hun aankomst reeds quasi alles verdwenen was.

Dit is echter niet correct. Op de luchtfoto's van 2009, 2005 en 2000 is het grote bijgebouw duidelijk te zien.

De impact van het nieuwe bijgebouw is kleiner dan de impact van het oorspronkelijke bijgebouw dat afgebroken werd.

Het reeds afgebroken bijgebouw was groter qua oppervlakte en qua volume. Het nieuwe bijgebouw is kleiner en veel compacter. Het voormalige bijgebouw stond ingeplant tot op de zijdelingse perceelsgrenzen en had een diepte van meer dan 20 m ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens rechts en een diepte van meer dan 8 m ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens links. Nu wordt er een afstand van 1,47 m voorzien t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens rechts en een afstand van 1,10 m t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens links. Ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrenzen werd er gekozen voor een afsluiting bestaande uit paal en draad met een hoogte van 2 m.

Het voormalige bijgebouw stond ook dicht ingeplant t.o.v. de achterbuur (beroeper). Dit blijkt ook uit het kadasterplan.

Ook de hoogte van het bijgebouw is afgenomen. De nokhoogte van het voormalige bijgebouw bedroeg meer dan 5 m. Het zonder vergunning opgetrokken bijgebouw heeft een nokhoogte van ca 5,3 m. In huidige aanvraag wordt nog een bijkomende aanpassing van het dakvolume voorzien. Voorliggende aanvraag voorziet een gewijzigd ontwerp t.o.v. het in overtreding uitgevoerd volume. Het bovenste topdeel van het dak wordt afgeknot.

De maximale hoogte wordt hierbij beperkt tot 4 m i.p.v. het aanvankelijk uitgevoerde dakvolume met een maximale hoogte van ca 5,3 m. Het dakvolume werd aangepast teneinde aan de klachten van de achterbuur tegemoet te komen.

Beroeper is van mening dat zijn privacy aangetast wordt door de bouw van het nieuwe bijgebouw. Naar het perceel van beroeper toe wordt er echter geen enkel raam voorzien in het bijgebouw. De achtergevel is volledig gesloten. Er wordt ook geen enkel raam voorzien in het dak. Er worden wel veel ramen voorzien in de noordgevel en de westgevel, maar deze ramen kunnen geen inkijk tot gevolg hebben bij beroeper. De inkijk zou wel een probleem kunnen vormen naar het aanpalende perceel rechts. Er worden ramen voorzien op slechts 1,47 m van de rechterbuur. Het bijgebouw wordt achteraan het diepe perceel ingeplant zodat de impact van de mogelijke inkijk beperkt zal blijven.

Bovendien kan er in de toekomst nog steeds een andere afsluiting voorzien worden (bijvoorbeeld een haag) waardoor de inkijk beperkt wordt. Bovendien hebben de eigenaars van zowel het aanpalende perceel links als van het aanpalende perceel rechts de plannen voor akkoord ondertekend.

In het beroepsschrift wordt ook aangehaald dat de hoogte van het gebouw ongewenste schaduw zal brengen in de aanpalende bloementuin en voor de rozenpergola gelegen tegen de muur.

Het bijgebouw bevindt zich echter ten noorden van de tuin van beroeper zodat er geen sprake zal zijn van ongewenste schaduw. Bovendien wordt de hoogte van het bijgebouw in huidige aanvraag beperkt tot maximum 4 m. Het oorspronkelijke bijgebouw, dat reeds afgebroken werd, had een nokhoogte van meer dan 5 m.

Volgens beroeper is er sprake van een tweede kleine woning achteraan de tuin.

In het beroepsschrift staat het volgende vermeld: Het opgerichte gebouw is manifest niet bedoeld als tuinberging: isolatie, dubbele beglazing, ruimte voor kitchenette en mezzanine voor slaapgelegenheid en dit allemaal voor het bergen van een grasmachine en van een kruiwagen.

Volgens de ingediende plannen doet het bijgebouw dienst als berging en als tuinkamer.

Volgens de aanvragers is het de bedoeling om in het bijgebouw te zitten met de mogelijkheid om een kop koffie klaar te maken.

Volgens de ingediende plannen wordt er geen mezzanine voorzien. De vrije hoogte onder het aangepast dak is trouwens te beperkt om een mezzanine voor een slaapgelegenheid te voorzien in het bijgebouw en er is volgens de plannen ook geen trap.

De impact van het nieuwe bijgebouw is kleiner dan de impact van het oorspronkelijke, reeds afgebroken bijgebouw. In huidig voorstel wordt het dakvolume afgeknot. De aanvraag zal geen aanleiding geven tot schaduwvorming of inkijk bij beroeper.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet de afbraak van een bijgebouw en het bouwen van een nieuw bijgebouw in de achtertuin. De werken werden reeds grotendeels uitgevoerd zonder vergunning. Op 13/12/2010 werd een pv opgesteld en werden de werken stilgelegd. Het betreft dus een regularisatie. Het nieuwe bijgebouw bestaat uit 1 bouwlaag + een hellend dak en krijgt als functie berging en tuinkamer. Oorspronkelijk werd het nieuwe bijgebouw uitgevoerd met een zadeldak. Huidige aanvraag voorziet naast de regularisatie van het bijgebouw ook een aanpassing van het dakvolume. Het dak wordt afgeknot zodat de nokhoogte verlaagd wordt tot 4 m. De kroonlijsthoogte bedraagt 2,3 m.

De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het gewestplan en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

De impact van het nieuwe bijgebouw is kleiner dan de impact van het oorspronkelijke, reeds afgebroken bijgebouw. Het reeds afgebroken bijgebouw was groter qua oppervlakte en qua volume. Het nieuwe bijgebouw is kleiner en veel compacter. In huidig voorstel wordt het dakvolume afgeknot. De afstanden tot de perceelsgrenzen worden groter.

De aanvraag zal geen aanleiding geven tot schaduwvorming of inkijk bij beroeper. Het bijgebouw bevindt zich ten noorden van de tuin van beroeper en er wordt geen enkel raam voorzien naar het perceel van beroeper toe. De achtergevel is volledig gesloten. Er wordt ook geen enkel raam voorzien in het dak.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

...

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door de heer [REDACTED], [REDACTED], tegen de beslissing dd. 13/01/2012 van het college van burgemeester en schepenen te BRUGGE houdende vergunning onder voorwaarden aan M. en Mevr. [REDACTED], [REDACTED], tot het afbreken en bouwen van een bijgebouw in de tuin (tuinkamer en berging), gelegen [REDACTED], wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De vergunning wordt verleend onder dezelfde voorwaarden als die opgenomen in het besluit van het college van burgemeester en schepenen.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verwerende partij heeft de bestreden beslissing met een aangetekende brief van 7 mei 2012 betekend aan de verzoekende partijen, die dan ook tijdig beroep hebben ingesteld met een aangetekende brief van 19 juni 2012.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

De eerste en de tweede tussenkomende partij stellen dat de verzoekende partijen het voorwerp van het beroep niet aanduiden in hun verzoekschrift.

De derde tussenkomende partij stelt dat het tegen haar beslissing van 13 januari 2012 ingesteld beroep onontvankelijk is.

Beoordeling door de Raad

In de inleiding van hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen:

“Tegen de stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Brugge op 13 januari 2012 en tegen de vergunning afgeleverd door de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen op 3 mei 2012 wensen wij beroep aan te tekenen”.

Conform artikel 4.8.1, tweede lid, 1° VCRO spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen ingesteld tegen vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of bestuurlijke stilzwijgende beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afleveren of weigeren van een vergunning.

De beslissing van de derde tussenkomende partij van 13 januari 2012 is geen in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissing, zodat het beroep onontvankelijk is voor zover het gericht is tegen die beslissing: het voorwerp van het beroep is beperkt tot de beslissing van de verwerende partij van 3 mei 2012.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

De eerste en de tweede tussenkomende partij voeren aan dat de verzoekende partijen niet aantonen hoe zij visuele schade kunnen lijden.

De derde tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partijen niet aantonen dat zij eigenaar zijn van het pand in de [REDACTED] 14 en evenmin dat zij er wonen.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derdebelanghebbenden bij de Raad beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke personen of als rechtspersonen, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden registratiebeslissing. Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het eventueel bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijkertijd zullen de verzoekende partijen moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de registratiebeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zullen de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang om, conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, bij de Raad beroep in te stellen.

2.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift voldoende aannemelijk maken dat zij ingevolge de bestreden beslissing rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden, meer bepaald visuele hinder, en de VCRO vereist niet dat de verzoekende partij een bewijs van eigendom bijbrengen.

De verzoekende partijen beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO, om bij de Raad beroep in te stellen.

De exceptie kan niet worden aangenomen.

D. Schending van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO

Standpunt van de partijen

De tussenkomende partijen voeren aan dat het geregulariseerd verzoekschrift nog steeds niet voldoet aan de in artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO vermelde vormvoorschriften.

Beoordeling door de Raad

De registratie, conform artikel 4.8.17, §1 VCRO, van een verzoekschrift door de griffier van de Raad, al dan niet na regularisatie conform artikel 4.8.17, §2 VCRO, geldt als beoordeling van de formele volledigheid van het verzoekschrift en impliceert niet de bevestiging van de ontvankelijkheid ervan.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen in hun verzoekschrift hoofdzakelijk antwoorden op in de bestreden beslissing vermelde elementen en feiten, zonder de geschonden geachte regelgeving aan te duiden.

De verzoekende partijen moeten echter aanduiden welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur de verwerende partij schendt en omschrijven hoe deze regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur door de bestreden beslissing geschonden worden.

De verzoekende partijen doen dit niet met betrekking tot de in hun verzoekschrift vermeld “kwaad opzet” en “de afstand van de muur tot het bijgebouw”.

Uit het verzoekschrift blijkt echter wel dat de verzoekende partijen ‘middelen’ aanvoeren met betrekking tot het openbaar onderzoek en de goede ruimtelijke ordening en dat de verwerende partij en de tussenkomende partijen deze ‘middelen’ ook als zodanig begrepen hebben en er zich op verweerd hebben.

De Raad oordeelt dan ook dat het beroep voldoet aan de in artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO gestelde voorwaarden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voeren de verzoekende partijen als volgt aan dat er in het aanvraagdossier geen akkoord is van (hen, als één van) de burens, zodat er een openbaar onderzoek moet gebeuren:

“Gezien er geen akkoord met ons gesloten werd met betrekking tot de erfdienstbaarheden zichten en lichten en er zelfs geen voorafgaandelijk akkoord voorgesteld werd, menen wij dat, cfr. de stelling van stedenbouw, een volledig openbaar onderzoek diende plaats gehad te hebben.

Onze rechten werden derhalve genegeerd.”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de plannen en het aanvraagformulier wel door beide burens voor akkoord zijn ondertekend en dat de bestreden beslissing dit ook expliciet vermeldt, zodat er voldaan is aan artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 houdende de organisatie van een openbaar onderzoek bij een stedenbouwkundige aanvraag.

3.

De eerste en de tweede tussenkomende partij voegen hier aan toe dat artikel 3, §3, 13° van het besluit van 5 mei 2000 niet bepaalt dat een openbaar onderzoek moet worden georganiseerd wanneer er erfdienstbaarheden van zichten en lichten worden gecreëerd.

De eerste en de tweede tussenkomende partij wijzen er op dat artikel 7, lid 5 van het besluit van 5 mei 2000 het heeft over de “*eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie*” en niet over de eigenaars van alle aanpalende percelen.

De uitvoering van de vergunning zal, volgens de eerste en de tweede tussenkomende partij, geen enkele wijziging aanbrengen aan de scheidingsmuur tussen het perceel van de eerste en tweede tussenkomende partij en het perceel van de verzoekende partijen, zodat de aanvraag niet aan de verzoekende partijen meegedeeld moest worden.

Ondergeschikt wijzen de eerste en de tweede tussenkomende partij er op dat de verzoekende partijen wel een bezwaarschrift hebben ingediend.

4.

De derde tussenkomende partij wijst er op dat de stedenbouwkundige ambtenaar, in een contact per mail met de architect, niet verwijst naar een akkoord met de verzoekende partijen, maar alleen op een akkoord met de linker- en rechterbuur.

Beoordeling door de Raad

De door de bestreden beslissing verleende stedenbouwkundige vergunning wijzigt alleen de zijdelingse scheimuren, maar de achterste scheimuur, waaraan de eigendom van de verzoekende partijen paalt, blijft ongewijzigd.

Artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, bepaalt met betrekking tot een openbaar onderzoek, waarbij scheimuren betrokken zijn:

“Indien de aanvraag enkel openbaar gemaakt moet worden krachtens de bepaling van artikel 3, § 3, 13° of 14°, dan worden alleen de eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie in kennis gesteld, en vervallen de formaliteiten van aanplakking, opgelegd in artikel 4, 5 en 8, tweede, derde en vierde lid. Indien deze eigenaars ook het aanvraagformulier en alle plannen voor akkoord ondertekenen, moeten ze niet in kennis worden gesteld en vervalt eveneens de formaliteit van het openbaar onderzoek, opgelegd in artikel 8.”

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen niet beschouwd kunnen worden als eigenaars van de aanpalende percelen in kwestie, omdat de aanvraag, waarvoor de verwerende partij de bestreden vergunning verleent, geen betrekking heeft op het oprichten, uitbreiden of afbreken van een aan hun perceel palende scheimuur.

De verzoekende partijen moesten dan ook niet betrokken worden bij het openbaar onderzoek, omdat dit krachtens voormelde bepaling beperkt blijft tot de eigenaars van de aanpalende percelen “in kwestie”.

Het middel is dan ook ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel uiten de verzoekende partijen als volgt kritiek op het verslag van de gemeentelijke én de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en roepen de verzoekende partijen de schending in van de goede ruimtelijke ordening:

“Over het begrip “goede ruimtelijke ordening” hebben zowel de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar (in Brugge) als de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zeer specifieke ideeën.

Wat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar betreft:

Uit een kopij van de stedenbouwkundige vergunning die door de communicatiedienst van stad Brugge op ons verzoek overgemaakt werd, kan het volgende gehaald worden uit het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 5 januari 2012:

...

Gezien aan geen enkele randvoorwaarde is voldaan en vooral niet wat betreft de punten a), b) en d) kan men zich de vraag stellen wat het werkelijk motief van de schepen van ruimtelijke ordening van de stad Brugge was om de regularisatieaanvraag aan het College van Burgemeester en Schepenen voor te stellen en het te laten goedkeuren.

Wij kunnen niet anders dan concluderen dat het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Brugge en vooral de schepen van ruimtelijke ordening beslissingen nemen die hen het best passen, zonder rekening te houden met de rechtmatige belangen van sommige burgers.

...

- Dat de afstand tot de perceelsgrens steeds van 1,10 m. tot 1,47 m. bedraagt is volstrekt onjuist. Deze afstand bedraagt slechts 0,36 – 0,46 tot 0,49 – 0,59 m van de perceelsgrens.

...

- Zelfs met een verlaging tot 4 meter nokhoogte is er wel degelijk nog belangrijke visuele schade. Het argument dat er vroeger een groter gebouw was met golfplaten bedekt, gaat niet op gezien dit gebouw geplaatst werd vóór de eerste wet op stedenbouw in 1962 en derhalve als vergund diende beschouwd te worden.

In die periode was alles toegelaten. Nu blijkt ook. Het oog verwacht geen grote gebouwen achteraan een tuin. De plaatsing van dergelijke gebouwen veroorzaakt visuele schade en verstoort de goede nabuurschap.

Wat de Bestendige Deputatie betreft:

Onder punt 4 D Conclusie staat bijna klakkeloos het volgende:

“... De werken werden reeds grotendeels uitgevoerd zonder vergunning. Op 13/12/2010 werd een pv opgesteld en werden de werken stilgelegd. Het betreft dus een regularisatie...”

Blijkbaar tillen de overheden niet zwaar meer aan overtredingen, in casu een duidelijke moedwillige overtreding.

Verder in de conclusie staat nog vermeld: “... De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening” niets meer en wordt dit begrip enkel nog gebruikt om een dossier er door te jagen en ter afsluiting van een betoog.”

De verzoekende partijen stellen tenslotte dat zij vermoeden dat de eerste en de tweede tussenkomende partij een woonfunctie beogen.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“De kritiek van de verzoekende partij betreffende het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, de houding van het college van burgemeester en schepenen en vermeende electorale complotten, is niet dienend. Krachtens artikel 4.8.1,

1° VCRO (sinds de inwerkingtreding van de decreetswijziging artikel 4.8.2 VCRO) dienen de middelen zich immers te richten tegen beslissingen genomen in laatste administratieve aanleg. Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing betreft stelt verzoekende partij “Blijkbaar tillen de overheden niet zwaar meer aan overtredingen, in casu een duidelijke moedwillige overtreding” en “Blijkbaar betekent de zinsnede “de goede ruimtelijke ordening” niets meer en wordt dit begrip enkel nog gebruikt om een dossier er door te jagen en ter afsluiting van een betoog.” (eigen onderlijning).

Verzoekende partij stelt zelf dat de vaststelling dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening het gevolg is van een betoog. In de bestreden beslissing wordt op omstandige wijze gerepliceerd op de argumenten die verzoekende partij heeft geformuleerd. In het verzoekschrift wordt volledig voorbij gegaan aan de weerlegging van de beroepsargumenten zoals is gebeurd in de bestreden beslissing. Verzoekende partij toont geenszins aan in welke mate de bestreden beslissing inzake de toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening een kennelijk onredelijke beoordeling zou impliceren. Bijkomend kan verwezen worden naar de repliek op het eerste middel waar reeds verwezen is naar de wettelijke basis om een regularisatievergunning aan te vragen.”

3.

De eerste en de tweede tussenkomende partij voegen hier aan toe:

“Daarnaast houden de verzoekende partijen voor dat “aan geen enkele randvoorwaarde is voldaan”. Nadere ontcijfering van hun verzoekschrift leert dat zij verwijzen naar de voorwaarden opgenomen in het B. VI. Reg. 16 juli 2010 tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Dit betreft m.a.w. de voorwaarden waaronder een bijgebouw bij een woning niet vergunningsplichtig is. De verzoekende partijen gaan er kennelijk van uit dat deze voorwaarden stedenbouwkundige voorschriften zouden vormen.”

4.

De derde tussenkomende partij voegt hier aan toe:

“Nergens wordt in hetzelfde besluit evenwel een verbod ingevoerd voor het vergunnen van bijgebouwen die niet aan voormelde vrijstellingscriteria voldoen.

Anders gesteld: het is niet omdat een beoogd bijgebouw niet voldoet aan de voorwaarden om de vrijstellingsregeling te genieten dat het – mits aanvraag (desnoods regularisatieaanvraag) te dien einde – niet vatbaar zou zijn voor stedenbouwkundige vergunning.

Dit is precies wat het College in casu heeft gedaan, later gevolgd door de Deputatie: er is vastgesteld dat voor het onvergund bijgebouw – dat niet voldoet aan de vereisten om de vrijstelling te genieten – een regularisatieaanvraag werd ingediend en dat rekening houdend met het regelgevend kader en de vereisten van een goede ruimtelijke ordening de vraag tot regularisatie voor vergunning in aanmerking komt.

De enkele verwijzing door verzoekende partij naar de criteria bedoeld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 juli 2010 kan voor de ondersteuning van enige onwettigheid van de verleende vergunning aldus GEENSZINS een argument bieden.”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen uiten in dit middel onder meer kritiek op het verslag van de gemeentelijke en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De Raad is echter alleen bevoegd om zich uit te spreken over in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissingen.

Het onderdeel van het middel dat gericht is tegen het verslag van de gemeentelijke en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is dus onontvankelijk.

2.

Artikel 4.3.1, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een vergunning moet geweigerd worden wanneer de aanvraag niet in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften.

Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de vergunningverlenende overheid.

De Raad heeft wel als taak om aan de hand van de concrete gegevens van de zaak te onderzoeken of de overheid de feiten, waarop haar beoordeling steunt, correct heeft vastgesteld en of zij op grond daarvan in redelijkheid heeft kunnen beslissen of de te vergunnen bouwwerken in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

Verzoekende partijen, die de schending van artikel 4.3.1, §1 VCRO aanvoeren, moeten aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de grenzen van de haar toegekende wettelijke beoordelingsbevoegdheid overschreden heeft en slagen daar niet in.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing immers onder meer dat de impact van het nieuwe bijgebouw kleiner is dan de impact van het oorspronkelijke bijgebouw, dat er in het gebouw geen ramen voorzien worden die gericht zijn naar het perceel van de verzoekende partijen zodat er geen inkijk is, dat het bijgebouw ten noorden van de tuin van de verzoekende partijen gelegen is zodat er geen ongewenste schaduw zal zijn, en dat de vrije hoogte onder het afgeknotte dak te beperkt is om een mezzanine voor een slaapgelegenheid te voorzien.

De verzoekende partijen stellen nog dat de afstand tot de perceelsgrens niet, zoals vermeld in de bestreden beslissing, 1,10 meter tot 1,47 meter bedraagt, maar slechts 0,36 – 0,46 tot 0,49 – 0,59 meter.

De in de bestreden beslissing vermelde afstand tot de perceelsgrens van 1,10 meter tot 1,47 meter, waarnaar de verzoekende partijen verwijzen, heeft echter geen betrekking op de afstand van het gebouw, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, tot de achterste perceelsgrens met de eigendom van de verzoekende partijen, die ongewijzigd blijft, maar alleen tot de zijdelingse perceelsgrenzen of scheimuren.

De verzoekende partijen tonen dan ook niet aan dat de in de bestreden beslissing vermelde afstand tot de perceelgrenzen onjuist is.

Uit de kritiek van de verzoekende partijen blijkt dat zij klaarblijkelijk alleen een andere mening hebben over de verenigbaarheid en de inplanting van het gebouw, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, ten opzichte van het perceel, dat hun eigendom is.

Daarmee tonen de verzoekende partijen de onjuistheid van de feiten of de onredelijkheid van de bestreden beslissing niet aan.

3.

Artikel 4.2.24 VCRO bepaalt:

“§1. Een regularisatievergunning is een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning die tijdens of ná het verrichten van vergunningsplichtige handelingen wordt afgeleverd.

Bij de beoordeling van het aangevraagde worden de actuele regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften en eventuele verkavelingsvoorschriften als uitgangspunt genomen.

§2. Een aanvraag tot regularisatie bevat een afschrift van eventuele processen-verbaal, administratieve beslissingen en rechterlijke beslissingen met betrekking tot de constructie, dewelke ter kennis van de aanvrager werden gebracht.

§3. Het niet vervolgen van een inbreuk door de overheid, wettigt op zich de regularisatie niet.

De sanctionering van een inbreuk sluit een regularisatie niet uit.

§4. De regularisatievergunning wordt afgeleverd met inachtneming van de gebruikelijke beoordelingscriteria en conform de gebruikelijke vergunningsprocedure. Aan de vergunning kunnen de voorwaarden en lasten, vermeld in artikel 4.2.19 en 4.2.20, worden verbonden. Onverminderd de gebruikelijke verplichtingen tot de organisatie van een openbaar onderzoek over een vergunningsaanvraag, geldt dat alleszins een openbaar onderzoek moet worden ingericht indien het voorwerp van de regularisatieaanvraag gelegen is in ruimtelijk kwetsbaar gebied.”

Deze bepaling maakt het dus mogelijk een vergunning te verlenen voor vergunningsplichtige handelingen die reeds zijn aangevat of voltooid op het ogenblik van de vergunningsaanvraag. Artikel 4.2.24, §3 VCRO bepaalt eveneens dat de sanctionering van een inbreuk een regularisatie niet uitsluit.

4.

De bestreden beslissing verleent een stedenbouwkundige vergunning voor een tuinberging: het eventueel niet uitvoeren van de bestreden beslissing conform de vergunde functie is een overtreding, waarvoor de Raad niet bevoegd is ze te voorkomen, laat staan te beteugelen.

Het middel is dan ook ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk, maar ongegrond.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
3. De Raad legt de kosten van elke tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van elke tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 11 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,

met bijstand van

Ingrid VAN AKEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Ingrid VAN AKEN

Eddy STORMS