

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/0689 van 23 februari 2016
in de zaak 1011/0889/A/9/0832

In zake:

■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Piet ROTSAERT
kantoor houdende te 8700 Tielt, Beernegemstraat 2
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen-
de partijen:*

1. het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■

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

2. de heer ■■■■■

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bart STAELENS
kantoor houdende te 8000 Brugge, Gerard Davidstraat 46 bus 1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 20 juni 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 12 mei 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tweede tussenkomen- de partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad ■■■■■ van 20 oktober 2006 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tweede tussenkomen- de partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een loods met burelen en een woongelegenheid.

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 10 maart 2015, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Piet ROTSAERT die voor de verzoekende partij verschijnt, advocaat Frederick BRULOOT die voor eerste tussenkomende partij verschijnt, advocaat Bart STAELENS die voor de tweede tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

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

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

III. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 12 augustus 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

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

2.

De heer [REDACTED] verzoekt met een aangetekende brief van 25 juli 2011 om in het geding te mogen tussenkomen.

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

IV. FEITEN

Op 22 oktober 2004 geeft de eerste tussenkomende partij aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning af voor de bouw van drie woningen en een loods met burelen op percelen , gelegen te [REDACTED].

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

een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, evenmin binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Op 15 december 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tweede 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 is gewijzigd en dat aan de straatzijde de drie woongelegenheden met bureel en vier garages door een woongelegenheden en drie garages worden vervangen. Het grondoppervlak en de functie van de loods blijven ongewijzigd.

De Dienst Leefmilieu van de stad [REDACTED] brengt op 17 januari 2006 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van de stad [REDACTED] brengt op 27 januari 2006 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 20 februari 2006 tot en met 21 maart 2006 wordt gehouden, worden er drie bezwaarschriften ingediend, waarvan een door de verzoekende partij.

De eerste 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 burelen 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 mondeling 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 tweede tussenkomende partij aangepaste plannen, “behalve voor wat betreft (...) het volledig afschermen van de inrichting naar de burelen toe, m.b.t. het vrijwaren van de privacy en teneinde de inkijk in de naburige achtertuinen te beperken” heeft ingediend, brengt de eerste 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 eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij.

Op 20 oktober 2006 beslist de eerste tussenkomende partij om de stedenbouwkundige vergunning in te trekken “omwille van wettigheidsbezwaren”.

De tweede 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 wordt gehouden, worden er twee bezwaarschriften ingediend, waarvan een onder meer door de verzoekende partij.

Op 13 maart 2008 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning aan de tweede tussenkomende partij te verlenen “op basis van de door de stad [REDACTED] 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”.

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

Bij arrest nr. 210.578 van 21 januari 2011 vernietigt de Raad van State de beslissing van 13 maart 2008. De beoordeling van het gegrond verklaarde middel luidt als volgt:

“ ...

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.

(...)

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 [REDACTED] 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 [REDACTED], 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 ontnemt 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:

“Besluitend moet gesteld worden dat huidige aanvraag qua concept, inplanting en volume gelijkaardig is met het door het schepencollege in 2004 vergunde ontwerp en bijgevolg ruimtelijk aanvaardbaar is.

(...)”.

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 [REDACTED] 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.

...

Na de vernietiging van haar beslissing van 13 maart 2008 beslist de verwerende partij op 12 mei 2011 opnieuw om het beroep in te willigen en aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning te verlenen "op basis van de door de stad [REDACTED] 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 op de verdieping". De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

...

Inhoudelijke bespreking

a. Juridische grondslag en beoordeling

De **plaats van de aanvraag** is gelegen in [REDACTED], in de [REDACTED]. 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 [REDACTED] ligt in de onmiddellijke nabijheid van de kerk en het voormalig gemeentehuis van [REDACTED] en kent van oudsher een vermenging van functies : wonen, handel en ambacht. In de ruime omgeving van de [REDACTED] 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

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 een doorrit naar een garagegebouw (van een oldtimerverzamelaar) die ook gebruikt wordt als diensttoegang naar de werkplaats bij het [REDACTED] dat gevestigd is in de [REDACTED]. De vroegere supermarkt waar momenteel het provinciaal archief is gevestigd, bevindt zich ook in tweede bouwlijn.

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

Voorheen waren er op het bouwperceel onder meer aannemers en een grafmaker gevestigd.

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. In eerste aanleg werd op verzoek het woningontwerp herzien teneinde 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 in eerste aanleg 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.

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. 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 door [REDACTED]. 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.

De aanvraag staat in functie van de uitbating van een tuinaanlegbedrijf. 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. De activiteit wordt sinds 1991 uitgeoefend op de plaats van de aanvraag. Dergelijke activiteit 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 bedrijven mogen maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Dit aspect zal hieronder verder worden beoordeeld.

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 in eerste aanleg 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).

(...)

b. Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag staat in functie van de uitbating van een tuinaanlegbedrijf. Gelet op de reeds aanwezige mix van handel/ambacht/wonen is deze aanvraag principieel verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Evenwel dient de aanvraag eveneens verenigbaar te zijn 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. De woning is bijgevolg verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de loods, stelde de 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 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 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. Ook staan er diverse containers opgesteld in functie van het schrijnwerkersbedrijf (stockagemagazijn en ook afvalcontainer). Ook de vroegere supermarkt waar momenteel het provinciaal archief is gevestigd, bevindt zich in 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, een werkplaats van een steenhouwer en een verhuisbedrijf. Het verhuisbedrijf beschikt over een grote loods die zich in tweede bouwlijn bevindt.

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

De bouwaanvraag heeft betrekking op het oprichten van een gebouw in de tweede bouwlijn, dat in functie staat van een tuinaanlegbedrijf. Gelet op de aanwezige diversiteit van functies in de onmiddellijke omgeving, is een handels- of dienstenfunctie principieel aanvaardbaar, temeer dit ook de vroegere functie was van de 2^{de} bouwlijn voor dit perceel.

Ook voorheen bevond zich op dit perceel een kleinere loods gecombineerd met een deels overdekte stapelplaats in tweede bouwlijn

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 een 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.

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 70 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 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 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. 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.

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

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 om nog bijkomende 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-bezwaarindieners. 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.

c. 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 plaatsbezoek 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.
...*

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

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

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partij betreft

Standpunt van de partijen

1.

De eerste tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van het beroep.

In een eerste exceptie voert de eerste tussenkomende partij aan dat de verzoekende partij niet aantoont dat zij eigenaar is van het naburige pand, gelegen te [REDACTED]. Evenmin toont de verzoekende partij aan dat zij daar effectief woonachtig is. De eerste tussenkomende partij stelt dat, gelet op die onzekerheid over de hoedanigheid van de verzoekende partij, het beroep als onontvankelijk moet worden afgewezen.

In een volgende exceptie werpt de eerste tussenkomende partij op dat de verzoekende partij niet specificiert onder welke bepaling van artikel 4.8.16, §1 VCRO zij als belanghebbende kan worden aangemerkt. Voorts stelt de eerste tussenkomende partij dat de verzoekende partij niet meer getuigt van een actueel belang. Omdat de bouwwerken (bijna volledig) zijn voltrokken, heeft de verzoekende partij geen belang meer bij de vernietiging van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij noemt het opwerpen van de eerste exceptie misplaatst. Op haar vordering heeft de Raad van State de vorige regularisatievergunning van 13 maart 2008 vernietigd. Dat arrest heeft rechtskracht *erga omnes*. De verzoekende partij leidt daaruit af dat haar belang als eigenaar van het naastgelegen pand niet meer in vraag kan worden gesteld en zal zo nodig de eigendomsakte neerleggen.

Volgens de verzoekende partij kan het evenmin in ernst worden betwist dat zij nog een actueel belang bij haar beroep heeft. Het gaat om een regularisatievergunning nadat de aanvrager wederrechtelijk heeft gebouwd. De verzoekende partij noemt het bedenkelijk dat de eerste tussenkomende partij als openbaar bestuur dan toch nog haar actueel belang ter discussie stelt.

Aansluitend wijst de verzoekende partij erop dat zij bij de gewone rechter de afbraak van de wederrechtelijke constructie vordert, met een eis tot schadevergoeding.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij dient zich onbetwistbaar aan als belanghebbende derde in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO. Dat zij dat in haar verzoekschrift niet specificeert, mist relevantie. Geen regel schrijft dat voor.

Dat de verzoekende partij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen door de bestreden beslissing kan ondervinden, toont zij in het verzoekschrift aan. Met de gegeven omschrijving van de gevreesde impact van de afgegeven vergunning op haar woon- en leefklimaat maakt de verzoekende partij ook meer dan aannemelijk dat zij bewoonster van het naburige pand is. Tegen de eerdere vergunningsbeslissing van 13 maart 2008 heeft zij als omwonende trouwens een ontvankelijk en gegrond bevonden beroep bij de Raad van State ingesteld. Een bewijs van hoedanigheid van eigenaar is overbodig.

Het belang bij het beroep gaat niet teloor omdat de werken ondertussen volledig of bijna volledig zijn uitgevoerd. De zienswijze van de eerste tussenkomende partij komt erop neer dat een stedenbouwkundige vergunning, zodra ze is uitgevoerd, immuun voor rechterlijke controle wordt. Dat kan niet de bedoeling van de decretaal bepaalde belangvereiste zijn. Nog minder kan het de bedoeling van de belangvereiste zijn om de handelwijze van het voldongen feit te stimuleren.

De excepties worden verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – Enig middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in een enig middel het volgende aan:

“ ...

Eerste middel afgeleid uit de schending van het KB van 07.04.1977 houdende vaststelling van het gewestplan Brugge - Oostkust en meer bepaald van artikel 5.1.0. van het KB van 28.12.1972 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, uit de schending van de formele motiveringsplicht en uit de schending van de materiële motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, uit de schending van het redelijkheidsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur, wegens het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag, en wegens machts-overschrijding en wegens kennelijke onredelijkheid ex artikel 4.8.3§3 DRO.

*Doordat het bestreden besluit de bouwvergunning verleent 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.*

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

Artikel 5.1.0. van het KB dd. 28.12.1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen voorziet letterlijk dat de woongebieden bestemd zijn 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, ... Deze bedrijven, voorzieningen en inlichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

In casu kan de loods met de voorgenomen bedrijfsactiviteit: tuinbouwaannemer (...), slechts toegestaan worden in twee gevallen, met name ten eerste, wanneer het bedrijf door de taken die het uitvoert, ter wille van de goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied afgezonderd dient te worden en dus bestaanbaar is met de bestemming 'woongebied' en, ten tweede, wanneer het bedrijf verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Bij de beoordeling van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied dient rekening gehouden te worden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dit, inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening niet in het betrokken woongebied kan ingeplant worden ofwel wegens het intrinsiek storend karakter van het bedrijf, ofwel wegens het bijzonder karakter van het woongebied (b.v. louter residentiële villawijk of woonpark).

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient uitgegaan te worden van de specifieke kenmerken van die omgeving die voornamelijk bepaald worden door de aard en het gebruik of de bestemming van de in die omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, of door de bijzondere bestemming die een bijzonder plan van aanleg of een verkavelingsvergunning eraan geeft (...).

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 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 toe 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 vernietigde vergunning bleek nergens uit dat de vergunnende overheid effectief een afweging maakte omtrent de vraag of een tuinbouwbedrijf 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 opnieuw niet voldoet aan de vereisten inzake motivering zoals die voortvloeien uit artikel 5, 1.0 van het inrichtingsbesluit.

De bestreden beslissing vermeldt op pagina 6 het volgende :

“De aanvraag staat in functie van de utbating van een tuinaanlegbedrijf. 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. De activiteit wordt sinds 1991 uitgeoefend op de plaats van de aanvraag. Dergelijke activiteit 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 bedrijven mogen maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. “

En deze passus vervolgt met de volgende zin :

“Dit aspect zal hieronder verder worden beoordeeld.”

Het is verder zoeken in de tekst tot op pagina 7 onder de hoofding “Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening” tot er daaromtrent enig oordeel kan teruggevonden worden.

Die beoordeling gebeurt dan kennelijk in de navolgende passus (pagina 7 bestreden beslissing) :

“De aanvraag staat in functie van de uitbating van een tuinaanlegbedrijf. Gelet op de reeds aanwezige mix van handel/ambacht/wonen is deze aanvraag principieel verenigbaar met de onmiddellijke omgeving. Evenwel dient de aanvraag eveneens verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening.”

Tot daar kennelijk het oordeel van de vergunningverlenende overheid omtrent het aspect verenigbaarheid.

Nochtans vereist een deugdelijk oordeel omtrent dat aspect een evaluatie zoals de vergunningverlenende overheid deze kennelijk naar principe toe wel kent, want ze wordt vermeld op pagina 6, maar ze wordt geenszins (correct) toegepast.

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 Raad stelt :

(...)

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.

Typerend daarbij is overigens het feit dat de verdedigingsnota die de raadsman van de vergunninghouder destijds bij de Deputatie neerlegde quasi integraal en met weinig kritische zin overgenomen werd.

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.

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.

Opnieuw negeert de bestreden beslissing volkomen de realiteit en de opmerkingen in het bezwaarschrift van verzoekers dat er aan de bewuste zijde van de [REDACTED] geen bebouwingen zijn in de tweede bouwlijn met uitzondering van het provinciaal archief aan het begin van de straat en een garage met berging iets verderop in de straat.

Het feit dat er geen andere gelijkaardige bebouwing in de tweede bouwlijn en **alleszins niet met een verdieping** aanwezig is, 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).

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

Tenslotte heeft het feit dat voordien, meer bepaald anno 1935 er een grafmaker en later een kleine aannemer woonde 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 en het situeren van een volledig bureau op de eerste verdieping gericht naar de achterbouwzone van de rest van de bewoning in de straat.

De bestreden beslissing motiveert als volgt :

"Het inplanten van een gebouw op dit perceel in 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 de tweede bouwlijn. "

Dit is manifest onjuist en dat blijkt zonneklaar uit de voorgelegde luchtfoto's (stuk 2 – 3 luchtfoto's).

Wat het laden en lossen in de doorrit betreft negeert de beslissing volkomen wat de plannen vermelden. Zo neemt de bestreden beslissing welhaast klakkeloos over wat de aanvrager in zijn nota meldde. Er staat onder meer dat op de eerste verdieping enkel stukgoederen met gering gewicht zouden geplaatst worden en dat de zaken voor dagelijks gebruik zich op het gelijkvloers zouden bevinden.

Nochtans vermelden de plannen op de plaats waar de poort in de doorrit op de eerste verdieping steekt, dat de handwerkmachines daar zullen geplaatst worden. Het laat zich dan ook zonder meer veronderstellen dat deze 'handwerkmachines' dagelijks zullen gebruikt worden.

Wat de afstand van de luifel tot de perceelsgrens betreft, wordt er op gewezen dat er nog één meter en zestien centimeter tussen de rand van de luifel en de perceelsgrens is.

De opmerking van verzoekers in hun bezwaarschriften dat een dergelijk bouwwerk zo dicht tegen de kavelgrens niet aangewezen is en aldus niet strookt met een normale redelijke opvatting van de goede ruimtelijke ordening, kreeg in de vernietigde vergunning als antwoord dat voordien ook vergund werd tot op eenzelfde afstand.

In de bestreden vergunning luidt het nu dat er een afstand tot de kavelgrens is van 1,16 meter. Er wordt erkend dat dit een korte afstand is. Maar deze afstand zou thans wel aanvaardbaar zijn, want :

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 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.

De vrij gesloten bebouwingstoestand in de onmiddellijke omgeving is ronduit nonsens. Dat blijkt duidelijk uit de door verzoekster bijgevoegde luchtfoto's.

Er is in de onmiddellijke omgeving geen enkel bouwwerk met een dergelijk volume te vinden, laat staan zo dicht bij de perceelgrens van een buur én dan nog met een verdieping én dan nog met een luifel.

Deze bebouwingswijze is er precies één om de naburen te tarten.

Dat het past in het totaalconcept van de esthetisch verantwoorde vormgeving van de loods betwist verzoekster en is de facto ook een late roeping.

De aanvankelijke dakopbouw was deze van een bol dak. Volgens verklaringen van de vergunninghouder was dit evenwel te duur en opteerde hij daarom voor de huidige dakvorm.

Verzoekster heeft dat nooit goed begrepen want bij aanpassing van de dakvorm kon deze ook aan de andere zijde de hoogste afmeting of aldaar een luifel hebben.

Verzoekster vindt het geheel waarlijk een gedrocht en deelt geenszins de mening van de zogenaamde esthetisch verantwoorde vormgeving.

Feit is dat dergelijke materialen fel afsteken tegen de in de onmiddellijke omgeving aangewende materialen én dat esthetiek nog steeds geen verantwoording kan zijn om op een wijze te bouwen die evident extra belastend is voor een buur.

Of om het met gewone woorden te zeggen : wat is nu de meerwaarde van een luifel tegen de kavelgrens en van de poort op de kavelgrens (als die dan toch niet zoveel zou gebruikt worden).

In de eerste de beste verkaveling zou een dergelijke bouwaanvraag met een luifel tot op 1,16 meter van de kavelgrens in tweede bouwlijn nooit passeren.

Wie het anders zegt, verkondigt effenaf een onredelijk standpunt omdat dit in de praktijk geen steun vindt.

Wat het verlies aan zonlicht betreft, erkende de vergunningverlenende overheid in het vernietigde besluit dat dit inderdaad pertinent is, maar werd dit bezwaar niet weerhouden op basis van het feit dat anno 2004 ook een uitkragende luifel vergund werd.

Thans moet verzoekster in de bestreden beslissing lezen dat er in de zomer weinig hinder zou zijn door schaduw en vervolgens boudweg :

Gezien de aanzienlijke breedte van het rechts aanpalende perceel is er geen schaduwvorming over de volledige breedte van het rechts aanpalende perceel (nb : dat van verzoekster) op het moment van de luchtopnames.

Met andere woorden : wanneer men nog een stuk van zijn tuin heeft zonder schaduw dan mag de buur naar goedgevallen bouwen tot net niet tegen de kavelgrens.

Dat is uiteraard de wereld op zijn kop : het gaat om woonzone en wanneer men daar andere activiteiten in wil uitoefenen dan moet men de bestaanbaarheid en de verenigbaarheid van dergelijke vreemde activiteit aantonen en niet omgekeerd.

*Foto's zeggen terzake meer dan woorden :
(...)*

Het moet overigens 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.

Wat de argumenten van de activiteit zelf ter plaatse betreft, gaat men voorbij aan het feit dat precies de bebouwing een groei van de onderneming impliceert en dat de last van die groei zich op een abnormale bebouwingswijze vertaalt.

Uit het voorgaande dient besloten te worden dat uit de desbetreffende motivering allerm minst blijkt dat de aanvraag die tot het bestreden besluit heeft geleid, op afdoende wijze werd getoetst aan het toepasselijk gewestplanvoorschrift.

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 van het echtpaar [REDACTED] gedeeltelijk zonlicht zou ontberen.

Cliënten betwisten dat formeel. De luifel ontnemt 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 thans 6,5 meter hoog aan de kant van de kavelgrens met verzoekster.

De ruimtelijke impact op het perceel van verzoekster blijkt zonneklaar uit bijgaande foto's.

...

2.

De verwerende partij antwoordt daarop als volgt:

“ ...

Verzoekende partij voert aan dat de bestreden beslissing de gewestplanbestemming “woongebied” heeft geschonden.

Artikel 5.1.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, waarvan de schending wordt aangevoerd, bepaalt :

(...)

In casu heeft de bestreden beslissing betrekking op een aanvraag dat in functie staat tot de uitbating van een tuinaanlegbedrijf.

Dergelijke inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf kunnen enkel in woongebied worden toegestaan onder de dubbele voorwaarde dat zij niet wegens de taken van bedrijf die zij uitvoeren, om reden van goede ruimtelijke ordening in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd. Met andere woorden dergelijke inrichtingen moeten bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied en dienen verenigbaar te 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.

Volgens verzoekende partij is de bestreden beslissing manifest gebrekkig op het punt van de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bodembestemming woongebied. In tweede orde wordt gewezen dat de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd is met betrekking tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Verwerende partij is het hiermee niet eens.

De inhoudelijke bespreking van de aanvraag is opgevat uit twee onderdelen : a) juridische grondslag en beoordeling en b) beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De juridische grondslag en beoordeling vangt aan met een omschrijving van de plaats van de aanvraag en de onmiddellijke omgeving ervan.

Inzake de onmiddellijke omgeving stelt de bestreden beslissing :

(...)

Vervolgens wordt de aard en de omvang van de aanvraag beschreven, zijnde het bouwen van een loods en het bouwen van een woning en een verdere verwijzing naar de historiek van het dossier.

Inzake de omvang van de aanvraag omvat de bestreden beslissing het volgende :

(...)

Verder stelt de bestreden beslissing :

(...)

Rekening houdend met de omvang van de aanvraag, heeft de bestreden beslissing op afdoende wijze aangetoond dat de aanvraag bestaanbaar is met de bestemming woongebied.

Het tweede onderdeel "b) beoordeling van de goede ruimtelijke ordening" vangt aan met het aspect verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving. In tegenstelling tot wat verzoekende partij poneert, beperkt de bestreden beslissing zich niet enkel tot het louter stellen dat er een mix is van handel/ambacht en wonen. Deze mix blijkt duidelijk uit de omschrijving van de onmiddellijke omgeving in het eerste onderdeel.

Verzoekende partij betwist deze mix en doet voor alsof de straat uitsluitend bestaat uit residentieel wonen. Zoals ook blijkt in de verdere beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, is dit niet het geval. Hierbij kan worden verwezen naar volgende overweging :

(...)

Verder stelt de bestreden beslissing :

(...)

Ook hieruit blijkt dat de aanvraag niet strijdig is met de bestemming van woongebied.

De kritiek dat de bestreden beslissing volkomen voorbijgaat aan de realiteit en de

opmerkingen van verzoekende partij dat er aan de zijde van de [REDACTED] geen bebouwing in tweede bouwlijn aanwezig is, met uitzondering van het Provinciaal Archief en een garage met berging, is onterecht. Verzoekende partij illustreert dit aan de hand van luchtfoto's. De aangehaalde luchtfoto's zijn echter zeer flou en van matige kwaliteit. Het is een raadsel hoe verzoekende partij hieruit ondubbelzinnig kan afleiden dat er geen bebouwing in tweede bouwlijn aanwezig is, laat staan dat er geen bebouwing met een verdieping aanwezig is. De werkelijkheid is dat naast het Provinciaal Archief, een garage met berging, eveneens een woning in tweede bouwlijn en diverse containers van een schrijnwerkersbedrijf aanwezig is. En niet alleen aan de overzijde van de [REDACTED], maar ook in de aanpalende parallelle straten, komt bebouwing in tweede bouwlijn voor. (zie luchtfoto's A en B van de geïnterviewde overtuigingsstukken) Rekening houdend met deze gegevens kan men niet zomaar boutweg stellen dat slechts aan 1 straatzijde (de kant met de onpare nummers) een uitzondering zou bestaan op de aanwezige ordening van de onmiddellijke omgeving.

Het feit an sich dat er in het verleden een grafmaker en een kleine aannemer woonde, was niet het punt om een loods in tweede bouwlijn te rechtvaardigen. Wel het feit dat voorheen op het perceel reeds een loods in tweede bouwlijn bevond, was (naast andere elementen) medebepalend of een loods in tweede bouwlijn aanvaardbaar was.

In dat opzicht stelt de bestreden beslissing :

(...)

Dat de bestreden beslissing volkomen de vermelding op de plannen zou hebben genegeerd wat betreft het laden en lossen is onterecht. Op geen enkele wijze vermelden de plannen dat op de verdieping handwerkmachines zullen geplaatst worden. Dit is overigens ook bevestigd naar aanleiding van een plaatsbezoek.

Voor zoveel als nodig kan worden verwezen naar de desbetreffende passage uit de bestreden beslissing :

(...)

Inzake de afstand van de luifel tot de perceelsgrens, kan men maar vaststellen dat verzoekende partij een opportuiniteitskritiek uitoefent op de bestreden beslissing. Zoals hoger aangehaald, is de door verzoekende partij gehanteerde luchtfoto van twijfelachtige kwaliteit en bewijst zij op zich niets. Ook het feit dat men het esthetisch karakter van de loods betwist, is een louter kritiek op de opportuiniteitsbeoordeling van verwerende partij. Uit de motivering blijkt duidelijk dat de beoordeling niet kennelijk onredelijk is gebeurd. Stellen dat in de eerste beste verkaveling dergelijke luifel in tweede bouwlijn nooit zou passeren, is een loutere bewering die nergens op gestoeld is.

Inzake het verlies aan zonlicht, leest verzoekende partij de motivering wel zeer selectief. Verzoekende partij mag dan wel de kwaliteit van schaduwstudie in twijfel trekken. De conclusie ervan is door de feiten bevestigd. In de bestreden beslissing is ook verwezen naar foto's genomen rond halfweg mei met een interval van 1u15 tot 1u45 die bewijzen dat er nauwelijks schaduw is in de tuinen van verzoekende partij.

Voor zoveel als nodig kan verwezen worden naar de motivering terzake in de bestreden beslissing :

(...)

De door verzoekende partij aangehaalde foto's (p.13 en 15 verzoekschrift) bewijzen geenszins dat er sprake is van schaduwvorming, laat staan dat in de bestreden beslissing gedane vaststellingen worden ontkracht.

De conclusie van verzoekende partij dat "de bebouwing een groei van de onderneming impliceert en dat de last van die groei zich op een abnormale bebouwingswijze vertaalt", is een loutere bewering die nergens op slaat.

Er wordt geklaagd dat het bouwwerk en in het bijzonder de luifel een bijzonder ingrijpend effect heeft op de leefomgeving in de tuinen van verzoekende partij. Evenwel rekening houdend met de bebouwingstoestand in de onmiddellijke en ruimere omgeving, is verwerende partij van oordeel dat dergelijk bouwwerk wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Enkel met betrekking tot de inkijk vanuit de bureauruimte op de eerste verdieping, heeft de bestreden beslissing als voorwaarde opgelegd dat ondoorzichtige folie wordt voorzien over de volledige beglaasde delen van de verdieping van de noordgevel. Tevens dienen schuingeplaatste kaders met doek geplaatst te worden ter hoogte van de binnenzijde van de voorgevel van de loods op de verdieping. Naar aanleiding van de plaatsbezoek is vastgesteld dat deze voorwaarden werden nageleefd.

In dat opzicht moet worden opgemerkt dat de door verzoekende partij neergelegde foto's geenszins overeenstemmen met de actuele toestand, zowel wat betreft de afwerking in materiaalgebruik (houten planchetten) als wat betreft de uitvoering van de door de bestreden beslissing opgelegde voorwaarde.

Uit dit alles moet worden besloten dat het middel ongegrond is.

...

3.

De eerste tussenkomende partij repliceert:

“ ...

a) Inzake de vermeende schending van de KB's, de motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel

a.1)

Eerstens poneert verzoekende partij dat het (...) KB houdende vaststelling van het gewestplan Brugge – oostkust zou geschonden zijn, gezien deze voorziet in de bestemming woongebied voor het betreffende perceel terwijl aldaar een loods voor activiteiten van tuinarchitectuur vergund werd.

Meer bepaald artikel 5.1.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 (...) zou geschonden zijn, dat het volgende stelt:

(...)

a.2)

De interpretatie die aan artikel 5.1.0 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 dient te worden gegeven, werd overigens uitgelegd in de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/01/2002 en 25/10/2002. Daarin werd het volgende geponeerd (telkens met toetsing aan de motivering van de bestreden beslissing van maar liefst 14 pagina's):

(...)

Deze woongebieden zijn bestemd voor de volgende activiteiten :

(...)

4. Ambacht en kleinbedrijf (...)

a. “Voor zover deze taken van bedrijf om redenen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd”

1. Deze voorwaarde houdt in dat de inrichting of activiteit bestaanbaar moet zijn met de bestemming van woongebied.

(...)

Motivering bestreden beslissing (p.6):

(...)

De beslissing heeft zodoende duidelijk de taken van het bedrijf weergegeven.

2. Bij het beoordelen van de bestaanbaarheid met de bestemming van woongebied dient rekening te 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 (...). Zo is een woonzone met een louter residentiële functie meestal gevoeliger voor hinder dan een woonzone waar bijvoorbeeld handelsinrichtingen en ambachtelijke bedrijven voorkomen naast woningen.

Motivering bestreden beslissing:

* inzake aard en omvang bedrijf (p. 5):

(...)

+ pagina 6, tweede alinea:

(...)

+ pagina 11, laatste alinea::

(...)

* inzake intrinsiek hinderlijk al dan niet (p. 11):

(...)

* inzake karakter woongebied (p. 5):

(...)

Besluit: de bestaanbaarheid van het bedrijf met de bestemming van woongebied kan niet anders dan positief beantwoord worden en werd dan ook in de bestreden beslissing uitvoerig gemotiveerd.

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

Motivering bestreden beslissing (p. 7):

(...)

Naderhand werd tevens in de Bijlage bij het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen omtrent de 'bestemming woongebieden' als volgt beslist:

(...)

Aldus werd nogmaals bevestigd dat de bestemming van woongebied een diversiteit van functies genereert.

a.3)

Overeenkomstig artikel 4.3.1. VCRO dient de aanvraag tevens verenigbaar te zijn met de goede ruimtelijke ordening. Daartoe worden in overeenstemming met paragraaf 2 van voormelde VCRO-bepaling de volgende beginselen toegepast die in casu relevant zijn:

1. *functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen;*
2. *de in de omgeving bestaande toestand.*

Hiertoe wordt telkens de motiveringsalinea in de bestreden beslissing aangehaald:

- *functionele inpasbaarheid: pagina 8, alinea 2 en 3: “diverse utilitaire gebouwen in functie van handel, ambacht of diensten” en in casu kleinschalig tuinaanlegbedrijf (pagina 12 bovenaan)*
- *mobiliteitsimpact: pagina 11, laatste alinea, met verwijzing naar parkeerplaatsen op het eigen terrein en beperkte bedrijvigheid ter plaatse*
- *schaal: pagina 9, eerste alinea: afmetingen*
- *ruimtegebruik en bouwdichtheid: pagina 9, derde alinea: inplanting op perceel + pagina 7 onderaan: bebouwing*
- *visueel-vormelijke elementen: pagina 9, alinea 4: hedendaagse architectuur*
- *cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf: o.m. pagina 9, tweede alinea: voorheen L-vormige loods*
- *hinderaspecten (en gezondheid): pagina 11, derde en vierde alinea: inzake lawaaihinder, geurhinder, verkeersoverlast e.d.*
- *gebruiksgenot (en veiligheid): pagina 10 en 11: inzake afname zonlicht en inkijk*
- *in de omgeving bestaande toestand: pagina 8, alinea 2: omgeving van de bouwaanvraag*

Bijgevolg kan allerminst voorgehouden worden dat de bestaanbaarheid met de goede ruimtelijke ordening niet getoetst werd.

a.4)

Het arrest van de Raad van State nr. 210.578 van 21 januari 2011 tussen (deels) dezelfde partijen had in concreto aangestipt dat voornamelijk door de deputatie diende geantwoord op het bezwaar m.b.t. de inplanting van de loods ten aanzien van de perceelgrens (cfr. supra onder feitenrelaas).

Welnu, hieromtrent werd in de bestreden beslissing thans uitgebreid gemotiveerd: (...)

Verder wordt er nog extensief gemotiveerd m.b.t. de vermeende afname van zonlicht (geschraagd door een studie en foto's op diverse tijdstippen overdag – pagina 10 middenstuk) en inkijk (p. 10-11). Het loutere gegeven dat verzoekende partij de motivering niet kan onderschrijven (die nochtans wel met de realiteit overeenstemt), vermag niets te veranderen aan de omstandigheid dat de Deputatie nog steeds finaal binnen de perken van de voorziene beoordelingsgronden een discretionaire bevoegdheid uitoefent inzake het al dan niet verlenen van een stedenbouwkundige vergunning.

In welke mate thans niet zou tegemoet gekomen zijn aan een solide verantwoording tot toekenning van de stedenbouwkundige vergunning, wordt door de verzoekende partij allerminst aangetoond.

Bijgevolg is geenszins een schending van de vermelde Koninklijke Besluiten in samenhang met de motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel voorhanden.

b) Inzake de vermeende machtsoverschrijding en kennelijke onredelijkheid ex

artikel 4.8.3 DRO

De verzoekende partij betreft het middel niet op de vermeende geschonden bepaling van 'artikel 4.8.3 DRO'. Zodoende is dergelijke vermelding van verzoekende partij manifest ongegrond.

*Alwaar machtsoverschrijding zou toegepast zijn, wordt door de verzoekende partij evenmin uitgelegd. Er kan aldus geen verweer gevoerd worden tegen deze gratuite bewering. Het aanhalen van machtsoverschrijding mist elke grondslag.
..."*

4.

Na de door de verzoekende partij gegeven weergave van de feiten te hebben betwist, argumenteert de tweede tussenkomende partij ter weerlegging van het middel het volgende:

"...

III.2. Ten onrechte wordt er (...) wettigheidskritiek geleverd op het betwiste besluit waarbij volkomen terecht wordt geoordeeld tot de bestaanbaarheid met de bestemming. De omgeving is dus allesbehalve een puur residentiële omgeving en het is een omgeving waar vroeger en nu het wonen vervlochten is met handel, kleine ambacht, openbare nutsvoorzieningen, sociaal-culturele inrichtingen.

De materiële motiveringen van het besluit van de Deputatie worden dus ten onrechte betwist ten dezer.

III.3. Onbegrijpelijk wordt verzoekster waar verzoekster poneert dat de taken van het bedrijf niet zouden bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied.

De planning voor tuinaanleg en de concentratie van het gebouw daaromtrent op deze plaats, houden toch geen activiteiten in die niet bestaanbaar zouden zijn met "woongebied"? Het gaat niet om zware industrie of zware werken of werken waarvoor zware machines van doen zijn en tal van personeelsleden. Het gaat om een uiterst kleinschalig bedrijf, dat zich toelegt op het tekenen van plannen voor tuinaanleg en waarbij tussenkomende partij met enkele werklieden met twee of drie wagens er op uit trekt om in de tuinen van tal van woningen die niet ver af gelegen zijn van deze plaats, meestal, werken uit te voeren. Wat van aard zou zijn om dergelijke werken niet bestaanbaar te achten met de ruimtelijke ordening, dit blijft een levensgroot raadsel.(...)

III.4. Al evenmin is het te begrijpen dat verzoekster de pagina's 7 tot 12 op een of andere wijze niet zou willen lezen. Dat daarbij ook ingegaan wordt op klachten van burens, dus van verzoekster zelf, kan door nota bene verzoekster zelf toch niet worden uitgelegd als zou dit onzinnig zijn? Bedoelt verzoekster dan dat ingaan op haar bezwaren naast de kwestie zou zijn – m.a.w. dat haar vroegere bezwaren naast de kwestie waren? Dit is bijzonder irrationeel. Van pagina 7 tot 12 is in het betwiste besluit op correcte en pertinente wijze gemotiveerd. En dat daarbij ook de bezwaren van onder meer verzoekster werden weerlegd, kan niet aanzien worden als een element dat deze overwegingen van het besluit irrelevant zou maken en dit dan dus nota bene door één van de bezwaarindiensters zelve...

De verzoekende partij schendt overigens het arrest van de Raad van State van 21 januari 2011 met een dergelijke redengeving. Het arrest van de Raad van State kwam er immers op neer dat er toch wel degelijk met betrekking tot de nabijheid van de

perceelsgrens moest gemotiveerd worden, precies ook omdat er daaromtrent bezwaren waren ingediend.

(...)

III.5. De stelling dat er niet zou gebouwd zijn in tweede bouwlijn en dat er niet zou gebouwd zijn met een verdieping, klopt niet. [REDACTED] heeft meerder verdiepingen. De woning twee percelen naast het perceel van de verzoekende partij is ook hoger. Het provinciaal archief is ook hoger. Enz.

III.6. De verzoekster heeft het opnieuw over een vroeger dak dat anders is dan het dak dat nu is vergund.

Het dak zoals het nu is vergund is in elk geval esthetisch verantwoord – in de mate dit al voorwerp van toetsing zou kunnen vormen.

Maar hoe dan ook, meer ruimte is er niet ingenomen, meer verkeer zal er niet zijn, er zal geen wagen meer rijden omdat het dak bol is.

III.7. In het besluit is wel degelijk, ter rechtsherstel na het arrest van de Raad van State, voldoende aandacht opgebracht voor de afstand met de perceelsgrens.

Dit erkent de verzoekende partij klaarblijkelijk toch, want de verzoekende partij oefent ten dezer geen wettigheidskritiek meer uit. Waarvan uitdrukkelijk akte.

Er is naar behoren gemotiveerd dat het loodsgebouw is ingeplant op 8,79 meter van de linkerperceelsgrens en op 4,18 meter van de rechtersperceelsgrens. Dus op 4,18 meter van de perceelsgrens van verzoekster. Er is daarbij ook gemotiveerd dat de tussenkomende partij de inspanning heeft gedaan om de hoogstammige boom aan de linkerzijde van het perceel te vrijwaren. Terecht is daarbij gemotiveerd dat dit een meerwaarde betekent voor het historisch gegroeide dichte weefsel. En dit klopt. Een blik op stuk 2.2. van de verzoekende partij toont niet enkel dat er bijzonder veel bebouwing is in de tweede lijn, maar toont ook aan dat er grond en bomen terug te vinden zijn op deze plaats.

Er is terecht en pertinent gemotiveerd dat er verkeerdelijk steeds gedaan wordt alsof er geen afstand zou zijn tussen de luifel en de perceelsgrens.

Eerstens gaat het om een afstand van 4,18 meter van het gebouw en gaat het dan om een afstand van 1,6 meter van de luifel. Telkens als er geponeerd wordt dat er tot op de perceelsgrens zou gebouwd zijn, mist dit dus feitelijke grondslag. Is dit zonder meer fout. Terecht en pertinent wordt, cfr. pagina 10 van het besluit, verder gemotiveerd dat de onmiddellijke en ruimere omgeving gekenmerkt is door een vrij gesloten bebouwingsafstand. Ook dit wordt niet betwist.

Terecht wordt gemotiveerd dat het overkragende dak niet massief oogt ingevolge de beperkte dikte van de dakplaat.

Terecht wordt gemotiveerd dat de luifel past in het totaalconcept van de esthetisch verantwoorde vormgeving van de loods.

Terecht wordt gemotiveerd dat de schaduwvorming, die er evidentelijk en noodzakelijkerwijze steeds zal zijn, niet overdreven is en ten onrechte overdreven wordt door verzoekster.

Daar kan nog worden aan toegevoegd dat de impact van schaduwvorming in een kippenren anders is dan de impact van schaduwvorming op een terras. Daarbij wordt terecht gemotiveerd dat dit ook blijkt uit het feit dat er zonnepanelen zijn aangebracht bij de buur.

Terecht en pertinent wordt gemotiveerd dat de verwijten met betrekking tot inkijk, niet kloppen.

Terecht wordt daarbij toch even met de wenkbrauwen gefronst als er zelfs gesproken wordt van inkijk bij het inrijden met een hoog voertuig. Misschien moet de hele straat dan verboden worden voor "hoge voertuigen"?

Terecht wordt daarbij verwezen naar een groenscherm met een hoogte van 1,8 meter.

Terecht wordt daarbij gemotiveerd dat het tuinaanlegbedrijf op verplaatsing werkt, zodat het helemaal niet gaat om ter plaatse steeds maar een tuin aanleggende werklieden die zouden rondkijken.

Terecht wordt aangegeven dat de zaken voor dagelijks gebruik en kleine machines zich op het gelijkvloers bevinden, zodat het laden en lossen vanaf de verdieping exceptioneel is. En dit is ook gecontroleerd door de Deputatie.

Terecht wordt daarbij aangegeven krachtens welke specifieke voorwaarden ervoor is gezorgd dat inkijk vanuit de kantoren op de verdieping is uitgesloten. Daarbij wordt al evenzeer terecht verwezen naar de hoge uitbouw van de buur op nummer 12.

Terecht is daarbij ook verwezen naar de voorwaarden die door de Deputatie zijn opgelegd om meer afscherming te bekomen om aldus de inkijk zelfs in de tuinen van de burens te beperken. Daarbij is terecht verwezen naar ondoorzichtige glasstroken en opgekleefde folies. Daarbij is terecht verwezen naar de schuin geplaatste doeken.

Waar het arrest van de Raad van State motiveerde dat met betrekking tot de ordening ten aanzien van de perceelsgrens niet afdoende was gemotiveerd, is dit nu wel degelijk het geval. Er moet ook geconstateerd worden dat deze pertinent geformaliseerde motieven, inhoudelijk niet betwist worden door de verzoekende partij.

(...)

III.8. In het middel wordt dus geenszins aangetoond dat het bestuur dat op een degelijke wijze de motieven heeft geformaliseerd, bij deze motivering de discretionaire bevoegdheidsruimte niet in redelijkheid zou hebben benuttigd.

..."

Beoordeling door de Raad

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:

“ ...

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 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.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad [REDACTED]
2. is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van de heer [REDACTED] is ontvankelijk.
4. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
5. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 12 mei 2011, waarbij aan de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de bouw van een loods met burelen en een woongelegenheid op percelen, gelegen [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
6. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tweede tussenkomende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
7. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 februari 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF, voorzitter van de negende kamer,
 met bijstand van

Saartje CALLENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Saartje CALLENS

Geert DE WOLF