

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0434
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0707/A/0690

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad BRUGGE , met woonplaatskeuze te 8000 Brugge, Burg 12
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	mevrouw Caroline VAN MIDDEL vertegenwoordigd door advocaat Katia BOUVE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8420 De Haan, Mezenlaan 9

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 juli 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 juni 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 9 februari 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van drie woningen op de percelen gelegen te 8200 Sint-Andries, Albert Serreynstraat 8, 10 en 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 31, sectie C, nummers 0326T21, 0347V03 en 0347W03.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 september 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 2 oktober 2015 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 7 maart 2017.

Advocaat Nick DE WINT die *loco* advocaat Katia BOUVE voor de tussenkommende partij verschijnt, is gehoord.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 van het DBRC-decreet zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016, zijn van toepassing.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

In overeenstemming met artikel 16 van het Procedurebesluit kan een verzoekende partij aan het verzoekschrift de overtuigingsstukken toevoegen die zij nodig acht.

Artikel 77 van het Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekende partij aan de wederantwoordnota of de toelichtende nota nieuwe geïnventariseerde overtuigingsstukken kan toevoegen voor zover zij nog niet over die stukken kon beschikken op het ogenblik waarop het verzoekschrift werd ingediend of voor zover ze noodzakelijk zijn in repliek op de antwoordnota van de verwerende partij. Nieuwe stukken kunnen ook worden toegelaten voor zover ze noodzakelijk zijn om op het verweer van een tussenkomende partij te repliceren.

Het verzoekschrift bevat een inventaris van de stukken en vermeldt vijftien overtuigingsstukken. De inventaris wordt in de wederantwoordnota met stuk nummer 16, 17 en 18 aangevuld, meer bepaald een wedstrijdiche van het inventarisband voor de monumentenprijs van 2015, een kennisgeving van een stadssubsidie en een bijkomende foto van de projectsite.

Het valt niet in te zien waarom die aanvullende stukken niet van meet af aan bij het verzoekschrift gevoegd konden worden. Daarvoor hoefde de verzoekende partij niet met het verweer van de verwerende of de tussenkomende partij te worden geconfronteerd.

De bij de wederantwoordnota toegevoegde stukken worden uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

Op 17 februari 2014 weigert de verzoekende partij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met acht appartementen na sloop van de bestaande woningen op de percelen gelegen aan de Albert Serreynstraat 8-10-12 te Brugge.

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

De verwerende partij verklaart op 5 juni 2014 het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van 17 februari 2014 zonder voorwerp wegens onvolledigheid van de aanvraag.

De tussenkomende partij dient op 1 oktober 2014 bij de verzoekende partij een gewijzigde aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een meergezinswoning na het slopen van drie woningen op voornoemde percelen.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 3 november 2014 tot en met 2 december 2014 gehouden wordt, wordt er een bezwaarschrift ingediend.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 28 januari 2015 ongunstig.

De verzoekende partij weigert op 9 februari 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De motivering luidt:

“ ...

Verordeningen

De "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid" (besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009) is van toepassing.

(...)

De aanvraag betreft de bouw van een meergezinswoning met acht appartementen met toegangsdeuren op drie bouwlagen. Er moet worden voldaan aan de verordening. Het voorliggend ontwerp is conform de bepalingen van de verordening.

De "gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen" (Deputatie d.d. 7 april 2011 - Belgisch staatsblad d.d. 19 april 2011) is van toepassing en er zijn geen strijdigheden.

(...)

Voor acht appartementen moeten twaalf parkeerplaatsen worden voorzien.

Het ontwerp voorziet in tien garages voor één wagen en één garage voor twee wagens. Er is ook een bijkomende open staanplaats. Zo is voldaan aan de minimumnormen van de gemeentelijke verordening.

De garages voldoen aan de minimale afmetingen om ook een fiets te kunnen stallen.

(...)

In het dak komt een inpandig terras, met een breedte van 4,65 m en twee uitbouwen die over de eerste verdieping en de dakverdieping doorlopen met een breedte van 4,27 m en 3,49 m. Alle zijn ze breder dan 1,50 m, maar dit is architecturaal verantwoord. De totale breedte van de uitbouwen bedraagt minder dan 1/3 van de gevelbreedte.

Geen principieel bezwaar tegen de afwijkende breedte van de dakdoorbrekingen.

(...)

De gevel op de rechterperceelsgrens wordt afgewerkt met op de gelijkvloerse verdieping een grijze gevelsteen en op de eerste verdieping een houten beplanking. De buur tekende op de plannen voor akkoord.

(...)

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Beschrijving van de omgeving

De bouwplaats is gelegen aan het begin van de Albert Serreynstraat, vlak bij de Gistelse Steenweg. Aan de overkant van de straat bevinden zich het gemeentehuis van Sint-Andries, het provinciaal archief en de bijhorende parking. Achter de bestaande woningen bevindt zich een garagecomplex.

In de Albert Serreynstraat bevinden zich bijna uitsluitend eengezinswoningen van twee bouwlagen en een hellend dak. Aan het begin van de straat, vlak bij de bouwplaats, zijn er ook een aantal woningen aanwezig van één bouwlaag.

Toetsing van het project met de omgeving

De bouwplaats bestaat uit verschillende percelen, momenteel bebouwd met drie eengezinswoningen.

Nr. 8 bestaande uit één bouwlaag met het dak evenwijdig met de straat, nrs. 10 en 12 bestaande uit één bouwlaag met het dak dwars op de straat.

Achter de woningen bevinden zich gegroepeerde garages. Deze zijn toegankelijk via een doorrit die zich tussen nr. 8 en nr. 10 bevindt.

Aan de linkerkant paalt de bouwplaats aan een perceel met daarop een bestaande eengezinswoning. Dit pand is opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed. Aan de rechterkant staat een garage, een stuk achter de rooilijn. Dichter naar de Gistelse Steenweg staan nog een aantal garages en een eengezinswoning.

De bestaande bebouwing op het terrein wordt volledig afgebroken en vervangen door een nieuwbouw meergezinswoning met garages. Er worden 8 appartementen voorzien: twee op de gelijkvloerse verdieping, drie op de eerste en drie op de tweede verdieping. Er is een mix van één en twee-slaapkamerappartementen.

Volume en architectuur.

De nieuwe meergezinswoning zal bestaan uit twee bouwlagen en een hellend dak. Rechts wordt het volume over een strook van 4,64 m afgewerkt met een plat dak. Op het gelijkvloers wordt een bouwdiepte aangehouden van 15,00 m, enkel aan de linkerkant wordt dieper gebouwd. Het gaat hier over garages, die in het verlengde liggen van de al bestaande garages. Op de eerste verdieping wordt een bouwdiepte van 12,00 m aangehouden. Twee appartementen hebben een terras op het plat dak achteraan.

In het dakvolume komen twee bouwlagen. Vooraan heeft het gebouw het uitzicht van twee bouwlagen en een volumineus hellend dak. Achteraan heeft de woning over een groot deel van de breedte drie bouwlagen. Enkel de eerste 5,45 m links en de eerste 3,50 m rechts hebben ook aan de achterkant twee bouwlagen met een hellend dak. De derde bouwlaag komt aan de kant van de trap- en liftkoker over een breedte van 8,28 m, 12,00 m diep. Ter hoogte van appartement 2.3 is de bouwdiepte beperkt tot 10,00 m. Het volume blijft, op het dak na, ongewijzigd ten opzichte van de eerder ingediende aanvraag.

De buurt wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. Dit vertaalt zich in een duidelijke ritmering in het straatbeeld. Men heeft in voorliggend ontwerp zo veel mogelijk de verticaliteit hiervan proberen te respecteren. In tegenstelling tot het eerdere ontwerp (zie historiek) wordt nu niet één grote uitbouw in de voorgevel geplaatst maar is deze opgesplitst in drie kleinere, op een afstand van elkaar. Ook het gebruik van de gevelmaterialen zorgt voor een meer verticale opdeling.

Mobiliteit

Voor de 8 appartementen, moeten conform de verordening dus 11 parkeerplaatsen en 11 fietsenstallingen worden voorzien. Er zijn 11 garages voorzien, waarvan 1 voor twee wagens. In 10 van deze garages kan ook een fiets gestald worden. Er is ook nog een staanplaats in open lucht.

Er worden drie nieuwe garages gebouwd in het verlengde van de al bestaande garages op het achtergelegen binnengebied. Aan de rechterkant van dit binnengebied is de dichtste garage in de rij eigendom van de bouwheer. Deze garage blijft behouden en er komen twee nieuwe garages tussen de bestaande garage en de meergezinswoning. Op de gelijkvloerse verdieping van het pand komen aan de rechterkant nog vijf garages. Op deze manier is voldaan aan de vereisten op het gebied van het aantal te voorziene parkeerplaatsen.

Er is geen plaats om bij de garage bomen aan te planten, maar er zijn wel vijf hoogstammige bomen voorzien in de tuin van één van de gelijkvloerse appartementen.

De bestaande doorrit naar de garages blijft behouden. Dit is noodzakelijk, gezien het hier een erfdienstbaarheid betreft.

Inpassing in de omgeving

De Albert Serreynstraat wordt gekenmerkt door een bebouwing bestaande uit eengezinswoningen. Er dient dan ook gezorgd te worden dat het nieuwbouwwolume aansluit bij de aanwezige bebouwing in de straat. Dit is gebeurd door een verticale geleding van de gevel. Er is gekozen voor een eigentijdse invulling, rekening houdend met de omgeving.

Het voorzien van appartementen kan aanvaard worden, maar het programma van het project moet afgestemd worden op de omgeving. Het huidige programma is te zwaar. Zowel het volume als het aantal appartementen overschrijden de draagkracht van het perceel. Het verkleinen van het volume, heeft automatisch ook het verminderen van het aantal appartementen tot gevolg. Hierdoor komt men aan beide opmerkingen tegemoet.

Een meergezinswoning op deze plaats is niet uitgesloten, maar het project dient te worden afgestemd op de omgeving die wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. Het voorgestelde programma, namelijk acht appartementen is hetzelfde als bij de vorige bouwaanvraag die door het College werd geweigerd.

Het project moet gedownsized worden. Dit zal moeten gebeuren door het verkleinen van het volume en door het verminderen van het aantal appartementen.

In de bouwaanvraag BV20134427 besliste het College:

Een meergezinswoning op deze plaats is niet uitgesloten, maar het project dient te worden afgestemd op de omgeving die wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. Dit zal moeten gebeuren door het verkleinen van het volume en door het verminderen van het aantal appartementen

- *Maximaal bouwvolume van twee bouwlagen en een dak. Eventueel is een accentvolume als derde bouwlaag mogelijk, maar dan dient er minstens 3,00 m afstand genomen te worden van de gevels van het gebouw.*
- *Afbouwen naar de perceelgrenzen toe: over een afstand van 3,00 m, slechts één bouwlaag.*
- *Aan te houden bouwdieptes: gelijkvloerse verdieping 15,00 m, eerste verdieping 12,00 m en dakverdieping 10,00 m.*
- *Verticale geleding in de voorgevel. Deze dient ook in de indeling binnen terug te komen.*

De verticale geleding is in voorliggend ontwerp terug te vinden.

Het aantal bouwlagen ter hoogte van de perceelsgrenzen wordt aanvaardbaar geacht. Aan de linkerzijde is er een wachtgevel van twee bouwlagen met een hellend dak wat bij halfopen bebouwing nog meer voorkomt. Aan de rechterzijde, op de perceelsgrens is gezorgd voor een afwerking van de gevel die over twee bouwlagen komt.

De bouwdieptes werden niet gewijzigd t.o.v. de geweigerde bouwaanvraag. Over de helft van het volume wordt niet voldaan aan de opgelegde dieptes.

Het ontwerp, zoals het voorligt, is bijgevolg niet verenigbaar met de ruimtelijke context noch met een goede ruimtelijke ordening.

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkomen partij op 7 maart 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 6 mei 2015 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen op voorwaarde dat de plannen aangepast worden. De beoordeling luidt:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

(...)

De aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (BVR 5 juni 2009) is van toepassing. In artikel 5 wordt immers gesteld dat “bij handelingen aan meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden bevat, dit besluit van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Daartoe moeten de wooneenheden van alle gebouwen die één fysiek aansluitend geheel vormen, ondanks eventuele verschillende toegangen, samengeteld worden.(...)”. Bijgevolg dienen de bepalingen van hoofdstuk III te worden nageleefd.

Bij nazicht van de ontwerpplannen kan het volgende worden vastgesteld:

- *Voor alle gemeenschappelijke delen van de meergezinswoning wordt een vrije en vlakke draairuimte en een doorgangshoogte van 2,3m gegarandeerd (art. 12§1 en §2);*
- *De breedte van het (buiten) looppad –een geasfalteerde zone die toegang geeft tot de garages in 2^e bouwlijn– naar de ingang van is voldoende breed, zodat voldaan wordt aan de minimumnorm (150 cm), vermeld in artikel 14;*
- *De breedte van het looppad t.h.v. de publieke ingangen bedraagt slechts 160cm terwijl deze “tussen afgewerkte muren” minstens 175cm breed dient te zijn (artikel 15). Aanvrager heeft eventueel de mogelijkheid (maar doet dit niet) om middels een detailtekening aan te tonen dat een vrije doorgangsbreedte van 150cm gegarandeerd blijft. Teneinde een afwijking op grond van art.33 van de verordening toe te kunnen staan is dit noodzakelijk;*
- *Volgens art. 18 moeten niveauverschillen tussen 2 en 18cm overbrugd worden met een helling. De bouwplannen maken ter hoogte van de toegang (doorsnede E-F) melding van een te overbruggen hoogteverschil van 10cm terwijl er geen helling is voorzien (hellingspercentages: zie art 19). Derhalve wordt niet voldaan aan artikel 18 van de verordening. Legaliteitsbelemmering*
- *De gemeenschappelijk traphallen voldoen op zich niet aan de geldende normen (art. 20: breedte trappen 125cm, vrije en vlakke doorgangsbreedte van 100cm; art.20§2: tussenbordes na 17 treden). In toepassing van artikel 20§5 dient opgemerkt worden dat de maatvoering voor trappen niet van toepassing is als aangepaste liften (art.21) aanwezig zijn. Er wordt voldaan aan artikel 20.*
- *De gemeenschappelijk lift(en) voldoen aan de minimum normeringen (art.21: voorzien in een afgesloten koker met automatische deuren; minimum 100cm breed en 140cm diep; vrije en vlakke doorgangsruijme voor de liftdeur. Er wordt voldaan aan artikel 21.*
- *Het plan bevat onvoldoende informatie omtrent de breedte en hoogte van toegangsdeuren tot de wooneenheden welke een minimum breedte en – hoogte te hebben van respect. 100cm (85cm afgewerkt) en 210cm, zodat onvoldoende kan geoordeeld worden of wel voldaan is aan dit aspect van de verordening. Er wordt niet voldaan aan artikel 22. Legaliteitsbelemmering*
- *Voor en achter elke toegangsdeur (publieke zijde) wordt gezorgd voor een “vrij en vlakke draairuimte” (art. 24). Er wordt voldaan aan artikel 24;*

- Volgens de verordening moet er bij een manueel te bedienen deur voor gezorgd moet worden dat er naast de krukzijde een vrije en vlakke wand- en vloerbreedte is met een ruwbouwmaat van 45cm (art.25). Uit het ingediende bouwplan blijkt dat dit aspect geen probleem vormt. Er wordt voldaan aan artikel 25;
- Op het plan worden geen aangepaste parkeerplaats(en) voor personen met een verminderde toegankelijkheid voorzien. Hiermee wordt niet voldaan aan de minimum 6%-norm (art.27), wat neerkomt op 1 aangepaste parkeerplaats. Er wordt niet voldaan aan artikel 27. Legaliteitsbelemmering

Er dient besloten dat de aanvraag niet geheel voldoet aan de verordening toegankelijkheid, wat thans een legaliteitsbelemmering impliceert.

Het is aan aanvrager om (bvb. n.a.v. de hoorzitting) een oplossing aan te reiken m.b.t. deze tekortkomingen die eventueel in aanmerking komt om rechtgezet te worden met een “beperkt aangepast plan” in toepassing van artikel 4.3.1 §1 VCRO.

De “gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen” (deputatie dd. 30 april 2009) is van toepassing, in het bijzonder wat betreft de artikels 11 (minimumnormen m.b.t. het aanleggen van parkeerruimtes en fietstallingen), artikel 24 (lichtopeningen en dakdoorbrekingen) en de artikels 30-32 (muren op de perceelsgrens). Er werden geen afwijkingen vastgesteld.

(...)

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Ingevolge artikel 4.3.1§2 VCRO moet de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening houden met o.a. de “in de omgeving bestaande toestand” en kan er –voor zover noodzakelijk of relevant– tevens rekening gehouden worden met een aantal aspecten zoals “functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen”. Gezien geen BPA, RUP of verkaveling van toepassing is voor het aanvraagperceel, zijn vermelde criteria toe te passen.

De aanvraag is relevant wat betreft diverse aspecten.

Vanuit “functionele inpasbaarheid” (een meergezinswoning is op zichzelf te verantwoorden gezien de centrale ligging in het bebouwde weefsel van Sint-Andries; de ligging tegenover een groot parkeerterrein waarmee het een bebouwingswand zal vormen); “bouwdichtheid” (de voorziene woonoppervlaktes garanderen een comfortabele woon- en leefkwaliteit); “mobiliteitsimpact” (de aanvraag voorziet voldoende parkeerplaatsen; er wordt geen onverantwoorde verkeersoverlast voor de omgeving gegenereerd), “bodemreliëf” (verandert niet); “visueel vormelijke elementen” (er is sprake van een kwalitatieve verschijningsvorm t.h.v. de parking; door de voorziene architectuur en het materiaalgebruik biedt het ontwerp een meerwaarde voor deze zichtlocatie); “cultuurhistorische aspecten” (de aanvraag heeft geen directe impact op het bouwkundig erfgoed op het linker aanpalende perceel), “gezondheid” (het gevraagde zal geen invloed hebben op de gezondheid van omwonenden) en “veiligheid” (voorwaardelijk gunstig advies brandweer) is de aangevraagde meergezinswoning aanvaardbaar in deze omgeving.

Specifiek m.b.t. de aspecten “schaal” en “ruimtegebruik” is het college van oordeel dat het bouwprogramma hier te zwaar is. Men stelde o.a. dat “het project meer dient afgesteld op de omgeving met eengezinswoningen”; dat “het project moet gedownsized worden door

het verkleinen van het volume en het aantal appartementen” en dat “men slechts akkoord kan gaan met bouwdiepte van 15m (gelijkvloers), 12m (verdieping), 10m (dak)”.

Dit standpunt m.b.t. het gabariet is vrij streng als men rekening houdt met de centrale ligging binnen de kern Sint-Andries én de zichtlocatie onmiddellijk aan de rand van een open ruimte (parkeerterrein). Deze ligging impliceert immers een vrij grote draagkracht.

De voorziene bouwdieptes getuigen bovendien van een stedenbouwkundig gangbare en aanvaardbare schaal.

Zowel de bouwvrije afstand t.a.v. de linker zijperceelsgrens (3,5m) als de te realiseren afbouw van het gebouw naar de burens rechts, zorgen dan weer voor een niet te bruuske overgang en aldus een verantwoord ruimtegebruik.

Het is wel duidelijk dat het nieuw ontworpen gebouw een grotere ruimtelijk impact zal teweegbrengen t.a.v. de bestaande toestand, maar er wordt geoordeeld dat dit hier te verantwoorden is op deze zichtlocatie.

In tegenstelling met het standpunt van het college wordt om bovenstaande redenen besloten dat er sprake is van een stedenbouwkundig verantwoorde schaal en ruimtegebruik.

M.b.t. het aspect “hinder” worden er geen rechtstreekse zichten gegenereerd op aanpalenden. T.a.v. de bewoners van de woning links (bezwaarindiener) stelt zich mogelijks wel een probleem inzake inkijk vanuit het voorziene terras op de verdieping (achtergevel) in de tuinzone van deze mensen (t.a.v. de leefruimtes stellen zich geen problemen). Door aanvrager wordt de aanplant van 5 hoogstambomen voorzien t.h.v. de linker zijperceelsgrens, wat an sich een goede zaak is.

Teneinde privacyproblemen definitief uit te sluiten ware het een nog betere situatie geweest dat er t.h.v. de linker zijde van het terras een visuele afscheiding wordt aangebracht. Er wordt voorgesteld dat aanvrager n.a.v. de hoorzitting een kwalitatief (esthetisch) voorstel doet dat dan eventueel middels een beperkt aangepast plan (in toepassing van artikel 4.3.1§2 VCRO) kan goedgekeurd worden.

Mits aan het bouwplan een beperkte aanpassing (ondoorzichtig scherm t.h.v. de linkerzijde van het terras op de verdieping) wordt gerealiseerd doorstaat de aanvraag de toets met alle relevante ruimtelijke ordeningscriteria. In toepassing van artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO dient derhalve besloten dat deze werken voldoen aan de goede plaatselijke aanleg.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag strekt tot het oprichten van een meergezinswoning met 8 appartementen, na sloop van 3 eengezinswoningen.

Zowel vanuit planologisch oogpunt (woongebied) als vanuit stedenbouwkundig oogpunt, is de aanvraag te verantwoorden.

In het bijzonder werd geoordeeld dat de aanvraag de toets met alle relevante ruimtelijke ordeningscriteria doorstaat (artikel 4.3.1.§2, 1° VCRO), mits aan het bouwplan een beperkte aanpassing (ondoorzichtig scherm t.h.v. de linkerzijde van het terras op de verdieping) wordt gerealiseerd.

Wat betreft de voorziene maatvoering van het gebouw werd geoordeeld dat deze stedenbouwkundig verantwoord is op deze locatie, zodat er zich m.b.t. de schaal en het ruimtegebruik geen problemen stellen.

De aanvraag voldoet evenwel niet geheel aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (BVR 5/6/2009), in bijzonder m.b.t.

- de breedte van het looppad t.h.v. de publieke ingangen;*
- een te groot te overbruggen hoogteverschil t.h.v. de toegang;*
- het gebrek aan een parkeerplaats voor een persoon met een verminderde toegankelijkheid;*
- en het feit dat er onvoldoende informatie beschikbaar is omtrent de breedte en hoogte van toegangsdeuren tot de woongelegenheden.*

Aanpassingen kunnen eventueel gebeuren met een beperkt aangepast plan in toepassing van artikel 4.3.1 §1 VCRO.

...

Na de hoorzitting van 12 mei 2015 beslist de verwerende partij op 11 juni 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning volgens aangepast plan aan de tussenkomen de partij te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Volgens het gewestplan is de aanvraag gelegen in woongebied. Volgens het inrichtingsbesluit (KB 28/12/1972) zijn de woongebieden 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 (...).” Een meergezinswoning is verenigbaar met deze bestemming.

De aanvraag heeft betrekking op een meergezinswoning. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (BVR 5 juni 2009) is van toepassing. In artikel 5 wordt immers gesteld dat “bij handelingen aan meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden bevat, dit besluit van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. Daartoe moeten de wooneenheden van alle gebouwen die één fysiek aansluitend geheel vormen, ondanks eventuele verschillende toegangen, samengeteld worden.(...)”. Bijgevolg dienen de bepalingen van hoofdstuk III te worden nageleefd.

(...)

De aanvrager heeft beperkt aangepaste plannen neergelegd waarbij deze tekortkomingen worden rechtgezet te worden:

- Ter hoogte van de publieke ingangen en de brievenbussen toont de aanvrager aan dat de vrije doorgangsbreedte 150cm bedraagt. Op de andere plaatsen is het looppad gelijk aan de inrit, die ongeveer 6m breed is.*
- Op de doorsnede E-F wordt duidelijk vermeld dat het hoogteverschil in werkelijkheid 2cm is. De architect van de aanvrager heeft dit verduidelijkt op de hoorzitting.*

- De breedte en hoogte van de toegangsdeuren is opgenomen in de plannen en de toegangsdeuren zijn 1m breed en 2m15 hoog. Er wordt dan ook voldaan aan artikel 22.
- Er wordt één parkeerplaats voor mindervaliden voorzien. Deze voldoet echter aan de voorwaarden van artikel 27 van de Verordening.

Het gaat duidelijk om beperkte aanpassingen van de plannen, conform artikel 4.3.1, §1 VCRO. Dergelijke aanpassing is enkel mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;
- de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

Het is duidelijk dat de aanpassingen aan de plannen geen afbreuk doen aan de bescherming van mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening noch een schending van de rechten van derden met zich meebrengen. Integendeel, de aanpassingen zorgen er net voor dat de rechten van alle derden worden gewaarborgd en dat iedereen de mogelijkheid krijgt om toegang te hebben tot de meergezinswoning (mensen met een beperkingen maar ook mensen met kinderwageng). Bovendien komen de aanpassingen tegemoet aan het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. In het verslag werden een aantal tekortkomingen vastgesteld en de aanvrager heeft de mogelijkheid gehad en genomen om dit op te lossen via een beperkte aanpassing van de plannen.

De aanpassingen zijn dan ook beperkt en kunnen worden toegestaan conform artikel 4.3.1, §1 VCRO.

De “gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen” (deputatie dd. 30 april 2009) is van toepassing, in het bijzonder wat betreft de artikels 11 (minimumnormen m.b.t. het aanleggen van parkeerruimtes en fietstallingen), artikel 24 (lichtopeningen en dakdoorbrekingen) en de artikels 30-32 (muren op de perceelsgrens). Er werden geen afwijkingen vastgesteld.

(...)

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Ingevolge artikel 4.3.1§2 VCRO moet de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening houden met o.a. de “in de omgeving bestaande toestand” en kan er –voor zover noodzakelijk of relevant– tevens rekening gehouden worden met een aantal aspecten zoals “functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen”. Gezien geen BPA, RUP of verkaveling van toepassing is voor het aanvraagperceel, zijn vermelde criteria toe te passen.

De aanvraag is relevant wat betreft diverse aspecten.

Vanuit “functionele inpasbaarheid” (een meergezinswoning is op zichzelf te verantwoorden gezien de centrale ligging in het bebouwde weefsel van Sint-Andries; de ligging tegenover een groot parkeerterrein waarmee het een bebouwingswand zal vormen); “bouwdichtheid” (de voorziene woonoppervlaktes garanderen een comfortabele woon- en leefkwaliteit);

“mobiliteitsimpact” (de aanvraag voorziet voldoende parkeerplaatsen; er wordt geen onverantwoorde verkeersoverlast voor de omgeving gegenereerd), “bodemreliëf” (verandert niet); “visueel vormelijke elementen” (er is sprake van een kwalitatieve verschijningsvorm t.h.v. de parking; door de voorziene architectuur en het materiaalgebruik biedt het ontwerp een meerwaarde voor deze zichtlocatie); “cultuurhistorische aspecten” (de aanvraag heeft geen directe impact op het bouwkundig erfgoed op het linker aanpalende perceel), “gezondheid” (het gevraagde zal geen invloed hebben op de gezondheid van omwonenden) en “veiligheid” (voorwaardelijk gunstig advies brandweer) is de aangevraagde meergezinswoning aanvaardbaar in deze omgeving.

Specifiek m.b.t. de aspecten “schaal” en “ruimtegebruik” is het college van oordeel dat het bouwprogramma hier te zwaar is. Men stelde o.a. dat “het project meer dient afgesteld op de omgeving met eengezinswoningen”; dat “het project moet gedownsized worden door het verkleinen van het volume en het aantal appartementen” en dat “men slechts akkoord kan gaan met bouwdiepte van 15m (gelijkvloers), 12m (verdieping), 10m (dak)”.

Dit standpunt m.b.t. het gabariet is vrij streng als men rekening houdt met de centrale ligging binnen de kern Sint-Andries én de zichtlocatie onmiddellijk aan de rand van een open ruimte (parkeerterrein). Deze ligging impliceert immers een vrij grote draagkracht.

De voorziene bouwdieptes getuigen bovendien van een stedenbouwkundig gangbare en aanvaardbare schaal.

Zowel de bouwvrije afstand t.a.v. de linker zijperceelsgrens (3,5m) als de te realiseren afbouw van het gebouw naar de burens rechts, zorgen dan weer voor een niet te bruuske overgang en aldus een verantwoord ruimtegebruik.

Het is wel duidelijk dat het nieuw ontworpen gebouw een grotere ruimtelijk impact zal teweegbrengen t.a.v. de bestaande toestand, maar er wordt geoordeeld dat dit hier te verantwoorden is op deze zichtlocatie.

In tegenstelling met het standpunt van het college wordt om bovenstaande redenen besloten dat er sprake is van een stedenbouwkundig verantwoorde schaal en ruimtegebruik.

M.b.t. het aspect “hinder” worden er geen rechtstreekse zichten gegenereerd op aanpalenden. Ten aanzien van de bewoners van de woning links (bezwaarindiener) stelt zich mogelijks wel een probleem inzake inkijk vanuit het voorziene terras op de verdieping (achtergevel) in de tuinzone van deze mensen (t.a.v. de leefruimtes stellen zich geen problemen). Door aanvrager wordt de aanplant van 5 hoogstambomen voorzien t.h.v. de linker zijperceelsgrens, wat an sich een goede zaak is.

Teneinde privacyproblemen definitief uit te sluiten had de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar voorgesteld om t.h.v. de linker zijde van het terras een visuele afscheiding aan te brengen. Op de hoorzitting wordt een kwalitatief (esthetisch) voorstel gedaan om de privacyproblemen uit te sluiten. De aanvrager heeft ook aan de linkerkant een zichtscherm van 3m x 1,80m voorzien zodat er geen inkijkhinder wordt veroorzaakt voor de bewoners van de woning links.

Het gaat duidelijk om beperkte aanpassing van de plannen, conform artikel 4.3.1, §1 VCRO. Dergelijke aanpassing is enkel mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;
- de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;
- de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

De rechten van derden worden niet geschonden noch wordt er afbreuk gedaan aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De aanpassing wordt doorgevoerd om tegemoet te komen aan een bezwaar geuit tijdens het openbaar onderzoek. Het plaatsen van een zichtscherp komt de goede ruimtelijke ordening net ten goede. Op deze manier wordt inkijkproblematiek, die de bezwaarindieners hebben geopperd tijdens het openbaar onderzoek, opgelost.

De aanpassing is dan ook beperkt en kan worden toegestaan conform artikel 4.3.1, §1 VCRO.

De aanvraag doorstaat dan ook de toets met alle relevante ruimtelijke ordeningscriteria. In toepassing van artikel 4.3.1. §2, 3° VCRO dient derhalve besloten dat deze werken voldoen aan de goede plaatselijke aanleg.

...

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

Een eerste middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 24, 30 tot 32 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen van de stad Brugge, van artikel 4.3.1, §1, 1° VCRO *juncto* artikel 4.4.1, §1 VCRO, en van de motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Op pagina 8 van de bestreden beslissing overweegt verwerende partij het volgende:

“De “gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen” (deputatie dd. 30 april 2009) is van toepassing, in het bijzonder wat betreft de artikels 11 (minimumnormen m.b.t. het aanleggen van parkeerruimtes en fietstallingen), artikel 24 (lichtopeningen en dakdoorbrekingen) en de artikels 30-32 (muren op de perceelsgrens). Er werden geen afwijkingen vastgesteld.”

Deze overweging is niet alleen onjuist maar ook volstrekt onbegrijpelijk: in de weigeringsbeslissing in eerste aanleg werd duidelijk gesteld dat er afwijkingen zijn van verschillende bepalingen:

(...)

Dat verwerende partij ondanks deze in de weigeringsbeslissing beschreven afwijkingen stelt dat er geen afwijkingen zijn en deze vaststelling nog eens letterlijk onderstreept (“geen afwijkingen”) maakt de bestreden beslissing onwettig wegens een gebrekkige motivatie.

Vooreerst had verwerende partij moeten vaststellen dat er zowel afgeweken wordt van zowel artikel 24 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening als van artikels 30-32. Vervolgens had zij moeten motiveren waarom een afwijking kon aanvaard worden.

De vergunningverlenende overheid die beschikt op grond van artikel 4.4.1, § 1 VCRO dient na te gaan of de afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften kan worden beschouwd als een “beperkte afwijking”. Voor zover het gevraagde kan beschouwd worden als een “beperkte afwijking” dient de vergunningverlenende overheid op grond van artikel 4.3.1, § 1, eerste lid, 1°, b VCRO te beoordelen of de gevraagde afwijking verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (...).

In de bestreden beslissing wordt nergens beoordeeld of het gevraagde kan beschouwd worden als een “beperkte afwijking”, integendeel: er wordt foutief gesteld dat er geen afwijkingen (sic) werden vastgesteld. Dit maakt de aanvraag volstrekt onwettig.

“ ...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De verzoekende partij stelt dat motivering gebrekkig is. De verwerende partij heeft geoordeeld dat er geen afwijkingen zijn op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening, terwijl deze er wel zijn volgens de verzoekende partij.

De verwerende partij kan de verzoekende partij absoluut niet volgen. In de beslissing van de verzoekende partij staat immers de volgende zin:

(...)

Het gaat dan ook niet op om nu in het verzoekschrift te stellen dat er wel afwijkingen of strijdigheden zijn. De verzoekende partij, degene die de verordening het beste kent, heeft! De verwerende partij had misschien beter dezelfde term zelf geoordeeld dat er geen strijdigheden zijn gebruikt, met name strijdigheden in plaats van afwijkingen, maar inhoudelijk verandert er niets aan de bestreden beslissing. De motivering is zeker niet gebrekkig.

Het is bovendien duidelijk dat artikel 4.4.1 VCRO hier geenszins moet toegepast worden, de verordening voorziet immers zelf in afwijkingsmogelijkheden. De verwerende partij heeft de beoordeling van de verzoekende partij in deze overgenomen.

Met betrekking tot artikel 24 wordt immers uitdrukkelijk gesteld in de beslissing van de verzoekende partij dat de lichtopeningen omwille van architecturale redenen breder mogen zijn dan 1m50. De afwijking wordt aanvaard door de verzoekende partij, de verwerende partij ziet dan ook niet in waarom de bestreden beslissing gebrekkig gemotiveerd zou zijn. Zij heeft immers zelfs een beoordeling gemaakt, die gevolgd wordt door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en de verwerende partij.

Met betrekking tot de muren op de perceelsgrens is duidelijk dat er geen afwijking is, aangezien artikel 32 duidelijk stelt dat een andere inplanting mogelijk is als de eigenaar van het aanpalend goed zijn schriftelijk akkoord verleent. Dit is in deze zaak ook gebeurd.

Bovendien kan er nog op gewezen worden dat de bestreden beslissing inhoudelijk niet zal veranderen indien de beslissing om deze reden wordt vernietigd. De verwerende partij zal de vergunning nog altijd verlenen en zal enkel het woord afwijkingen veranderen in strijdigheden.

...

3.

De tussenkommende partij repliceert:

“ ...

In hoofdde : de verzoekende partij heeft geen belang bij het aanvoeren van het middel.

Voor de beoordeling van het belang van de verzoekende partij bij dit middel is het bijzonder relevant er de beslissing in eerste aanleg van de verzoekende partij op na te lezen.

De verzoekende partij stelt in haar eigen beslissing over de aanvraag:

(...)

De verzoekende partij stelt dus in haar eigen beslissing vast “er zijn geen tegenstrijdigheden”, waarna de verzoekende partij diverse artikelen van de verordening doorloopt om dan nog eens vast te stellen dat de aanvraag niet moet geweigerd worden omwille van het niet voldoen aan de bepalingen van de gemeentelijke verordening. De beslissing in eerste aanleg is op dat punt klaar en duidelijk.

Uit het middel van de verzoekende partij blijkt zelfs niet dat de verzoekende partij een andere mening is toegedaan. Het middel is enkel een formalistisch middel, dat er op neer komt dat de deputatie zich niet kon beperken tot de vaststelling dat er geen problemen zijn met de aanvraag op het vlak van de verordening, maar meer had moeten zeggen en zeggen waarom er geen problemen zijn. Maar precies dat weet de verzoekende partij. Ze heeft het zelf vastgesteld en expliciet gesteld in haar eigen beslissing. De artikelen die eventueel een probleem hadden kunnen vormen, heeft ze zelf opgelijst en becommentarieerd om dan zelf vast te stellen “er zijn geen tegenstrijdigheden”.

Welk belang kan de verzoekende partij dan hebben om een vernietiging te vorderen op grond van het gebrek aan oplijsten en commentaar op bepaalde artikelen van de verordening, waarbij dan finaal tot dezelfde conclusie wordt gekomen als de verzoekende partij in haar beslissing in eerste aanleg, met andere woorden tot de vaststelling “er zijn geen tegenstrijdigheden”.

In het eerste middel is de verzoekende partij niet meer dan een querrellant. Het middel gaat niet over het al dan niet kunnen vergunnen van de aanvraag op dat punt, maar over het bekomen van een vernietiging omwille van de vernietiging zelf, hetgeen een vergunningverlenend bestuursorgaan zelfs onwaardig is. Een overheid moet handelen naar de beginselen van behoorlijk bestuur. Een handeling die daar niet is op gericht kan niet geacht worden binnen haar bevoegdheid te liggen. Hoe kan het nu behoorlijk bestuur zijn om een vernietiging te vorderen op grond van bepalingen die men zelf gunstig heeft beoordeeld en zelfs niet blijkt dat men naderhand een andere mening is toegedaan? Een vernietiging op dat punt kan enkel het proces van het bekomen van een vergunning voor de aanvrager verlengen, de Deputatie meer kosten en moeite bezorgen, maar finaal zal dat niets wijzigen, noch naar ruimtelijke ordening – die op dat punt volgens de verzoekende partij aanvaardbaar is – noch naar de rechtsorde. Alles zal gewoon wat langer duren.

Het eerste middel is derhalve onontvankelijk bij gebrek aan belang van de verzoekende partij. Tussenkomen de partij kan enkel maar hopen dat de verzoekende partij in de loop van de procedure afstand van het middel doet, zodat ze ook Uw Raad niet bezwaart met kosten en moeite voor het beantwoorden ervan. Al deze kosten en moeite door iedereen brengt geen zoden aan de dijk.

In ondergeschikte orde : het middel dient verworpen te worden.

Tussenkomen de partij heeft er hierboven reeds op gewezen dat de verzoekende partij zelf vaststelt dat er met de gemeentelijke verordening “geen tegenstrijdigheden” zijn. Het enige wat aan de Deputatie kan verweten worden is dat ze zich op hetzelfde standpunt stelt, maar ipv van “geen tegenstrijdigheden” te gebruiken als bewoording, gebruikt ze “geen afwijkingen”. Het enige wat daar van kan gezegd worden is dat deze bewoording ongelukkig is gekozen, omdat het begrip “afwijking” inderdaad lijkt te verwijzen naar artikel 4.4.1, § 1 VCRO. Het is echter bijzonder duidelijk dat dit niet de bedoeling was. De enige bedoeling was te stellen dat er op het punt van de gemeentelijke verordening geen probleem was, hetgeen de verzoekende partij zelf reeds had vastgesteld en waarover de Deputatie meende geen uitvoerige uitwijdingen aan te moeten aan besteden.

Uw Raad heeft als vaste rechtspraak dat voor ernstige knel- en discussiepunten die aan bod komen in de loop van een vergunningsprocedure strengere eisen kunnen gesteld worden naar formele motivering en zorgvuldigheid. Maar ook het omgekeerde geldt. Aan punten waarover iedereen het eens is moeten geen lange uitwijdingen besteed worden. En in casu is er op het vlak van de verenigbaarheid van de aanvraag met de gemeentelijke verordening geen “issue” zoals de verzoekende partij zelf heeft vastgesteld. Het enige probleem dat de verzoekende partij ziet voor de aanvraag is de verenigbaarheid ervan met de goede ruimtelijke ordening en nog enkel voor de aspecten “schaal” en “ruimtegebruik”. Het is dus volledig onbegrijpelijk dat de verzoekende partij een middel aanvoert dat betrekking heeft op de gemeentelijke verordening.

Bovendien moet dan nog vastgesteld worden dat de verzoekende partij, door een louter citaat van haar beslissing, geen schending aantoonde van (alle) artikelen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die ze aanhaalt. Op dat punt is zelfs geen verweer mogelijk. Om welke precieze reden de verzoekende partij (alle) aangehaalde bepalingen geschonden acht, is voor de tussenkomen de partij alleszins niet duidelijk.
...

4.

De verzoekende partij dupliceert in haar wederantwoordnota:

“ ...

In het eerste middel van haar verzoekschrift wees verzoekende partij er op dat de bestreden beslissing onterecht stelt dat er geen afwijkingen (sic) werden vastgesteld op de gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen (deputatie 30 april 2009) terwijl de weigeringsbeslissing in eerste aanleg wees op afwijkingen van zowel artikel 24 als artikel 30. Groot is haar verbazing wanneer zij leest dat verwerende partij in haar antwoordnota volhardt dat er geen afwijkingen zijn. Of de afwijkingen al dan niet beperkt of mogelijk zijn doet niets ter zake, een zorgvuldig handelende overheid moet in haar beoordeling immers meegeven waarom een bepaalde afwijking al dan niet kan worden verleend.

Artikel 24 stelt in het tweede lid van § 1 het volgende: Wanneer bepaalde waardevolle architecturale elementen geen afbreuk doen aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd zijn in de architectuur van het gebouw of in die van de omgeving, kan de bevoegde overheid bij gemotiveerde beslissing afwijkingen van deze norm toestaan.

Door de devolutieve werking van een beroep moest verwerende partij een eigen beoordeling maken en meer specifiek wat betreft artikel 24 motiveren waarom een afwijking mogelijk was.

Verwerende partij mag vandaag in haar antwoordnota dan wel boudweg stellen dat verwerende partij de beoordeling van verzoekende partij in deze heeft overgenomen, dit blijkt geenszins uit de bestreden beslissing, wel integendeel: verwerende partij stelt immers dat er geen afwijkingen (sic) werden vastgesteld.

Verwerende partij waant zich kennelijk in de Far-West waar zij meent geen motivatie meer te moeten geven nu verzoekende partij een afwijking van artikel 24 aanvaardbaar achtte in eerste aanleg. Dit is werkelijk onbegrijpelijk, want Uw Raad floot verwerende partij al eens eerder terug in een gelijkaardige problematische toepassing van artikel 24: in het arrest nr. A/2013/0295 van 4 juni 2013 overwoog Uw Raad het volgende:

(...)

Het middel werd door Uw Raad gegrond verklaard en de vergunning werd vernietigd. Verwerende partij stoot zich duidelijk een tweede keer aan dezelfde steen.

Zonder in een semantische discussie te willen vervallen is het trouwens opvallend dat verwerende partij het woord "strijdigheden" met "afwijkingen" gelijkstelt, terwijl er uiteraard een wezenlijk verschil is. Tussenkomen de partij meent in de weigeringsbeslissing zelfs het woord "tegenstrijdigheden" te terug te vinden, wat niet het geval is.

Verzoekende partij neemt er akte van dat verwerende partij stelt "dat de bestreden beslissing inhoudelijk niet zal veranderen als ze om deze reden wordt vernietigd". Het cynisme van deze oprisping daargelaten wil verzoekende partij toch opmerken dat enkel het woord afwijkingen veranderen in strijdigheden niet zal volstaan, zoals hierboven duidelijk werd aangetoond.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt in het middel dat de aanvraag van de tussenkomen de partij afwijkt van diverse voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen, definitief vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van de

stad Brugge van 25 januari 2011 en goedgekeurd door de verwerende partij op 7 april 2011 (vervolgens: de verordening). Het wordt de verwerende partij verweten dat zij die afwijkingen genegeerd heeft, en niet onderzocht en gemotiveerd heeft of het om 'beperkte afwijkingen' in de zin van artikel 4.4.1, §1 VCRO gaat.

De tussenkomenende partij wordt niet gevolgd waar zij de verzoekende partij het belang bij het middel ontzegt. Het is niet omdat de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg over een bepaalde onwettigheid heengestapt zou zijn, dat zij zich bij een herhaling van die onwettigheid in administratief beroep moet neerleggen en dat, wat die onregelmatigheid betreft, haar belang bij het inroepen van het legaliteitsbeginsel teloorgegaan is. De verzoekende partij heeft er belang bij dat de verwerende partij het legaliteitsonderzoek, waaronder de toets aan de verordening en de gebeurlijke toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO, correct uitvoert.

2.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt de perken waarbinnen het vergunningverlenend bestuursorgaan in een vergunning afwijkingen kan toestaan op stedenbouwkundige voorschriften. Het bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan of de stedenbouwkundige verordening.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan om de essentiële keuzes van de planoverheid of de auteur van de stedenbouwkundige verordening te eerbiedigen. De toepassing van die bepaling is aan de orde voor zover de aanvraag niet beantwoordt aan de voorschriften van het plan of de stedenbouwkundige verordening, met andere woorden volgens het plan of de verordening niet vergund kan worden. Daarvan te onderscheiden is een afwijking in een vergunning die steunt op een afwijkingsregeling in het plan of de verordening zelf. Voor zover de toepassingsvoorwaarden van een dergelijke afwijkingsregeling vervuld zijn, berust de afwijking op een keuze van de bevoegde overheid zelf, blijft de aanvraag binnen de contouren van het plan of de verordening en kan zij worden vergund zonder dat artikel 4.4.1, §1 VCRO toegepast moet worden. Artikel 4.4.1, §1 VCRO kan als rechtsgrond voor een afwijking worden overwogen als het plan of de verordening niet in een eigen afwijkingsregeling voorziet of als de toepassingsvoorwaarden daarvan niet vervuld zijn.

3.1.

Geen van de partijen betwist de toepasselijkheid van artikel 24, §1 van de verordening dat betreffende lichtopeningen en dakdoorbrekingen het volgende bepaalt:

“ ...

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

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

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

...”

Met toepassing van artikel 24, §1 van de verordening kan het vergunningverlenend bestuursorgaan een te motiveren afwijking toestaan op de in het eerste lid geformuleerde principiële regel op voorwaarde dat “bepaalde waardevolle architecturale elementen geen afbreuk doen aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd zijn in de architectuur van het gebouw of in die van de omgeving”. Een afwijking die op grond van die bepaling verleend wordt, steunt op de verordening zelf, niet op artikel 4.4.1, §1 VCRO.

In de beslissing van 9 februari 2015 in eerste administratieve aanleg van de verzoekende partij luidt het dat “er (...) geen strijdigheden (zijn)” met de verordening. Waar zij de aanvraag specifiek aan artikel 24, §1 van de verordening toetst, stelt de verzoekende partij vast dat de aanvraag “een inpandig terras, met een breedte van 4,65 m en twee uitbouwen (...) met een breedte van 4,27 m en 3,49 m” inhoudt. De verzoekende partij oordeelt dat de afwijking van de in artikel 24, §1, eerste lid bepaalde maximumbreedte van 1,50 meter “architecturaal verantwoord (is)” en dat zij “[g]een principieel bezwaar tegen de afwijkende breedte van de dakdoorbrekingen” heeft.

De verzoekende partij heeft aldus geoordeeld dat de breedte van de uitbouwen op grond van artikel 24, §1, derde lid van de verordening aanvaardbaar zijn, met andere woorden dat de aanvraag op dat punt bestaanbaar is met de verordening.

Eensluidend daarmee heeft de verwerende partij in de bestreden beslissing gesteld dat de aanvraag voldoet aan artikel 24, §1 van de verordening. Dat de verwerende partij het dan over “geen afwijkingen” in plaats van “geen strijdigheden” heeft, doet niet ter zake. Zoals de verzoekende partij, heeft de verwerende partij geoordeeld dat de aangevraagde afwijkende breedte op grond van artikel 24, §1, derde lid van de verordening toegestaan kan worden, met andere woorden dat de aanvraag op dat punt in overeenstemming is met de verordening en dat er niet op artikel 4.4.1, §1 VCRO teruggevallen moet worden.

Ten onrechte verwacht de verzoekende partij van de verwerende partij een motivering waaruit blijkt dat er sprake is van ‘beperkte afwijkingen’ die op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO toegestaan kunnen worden. De in de bestreden vergunning verleende afwijkingen hebben artikel 4.4.1, §1 VCRO niet als rechtsgrond. Het betoog van de verzoekende partij is daarbij niet consistent. Waar zij in het verzoekschrift hekelt dat de verwerende partij niet onderzocht heeft of de afwijkingen beperkt zijn, stelt zij in haar wederantwoordnota dan weer dat het niets ter zake doet of de afwijkingen al dan niet beperkt zijn.

De verzoekende partij kan wel op ontvankelijke wijze aanvoeren dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor de in artikel 24, §1, derde lid van de verordening bepaalde afwijking. Vanwege haar eigen beoordeling in eerste administratieve aanleg moet zij dan wel verder komen dan het loutere verwijt dat de verwerende partij niet motiveert. Terecht merkt de tussenkomende partij op dat de motiveringsplicht van de verwerende partij navenant beoordeeld moet worden. Het staat aan de verzoekende partij om concreet uiteen te zetten waarom de toepassingsvoorwaarden niet vervuld zijn en de verwerende partij gedwaald heeft door zich bij haar zienswijze aan te sluiten dat de aanvraag met artikel 24, §1 van de verordening bestaanbaar is. De verzoekende partij reikt in het middel geen argumenten aan om ervan te overtuigen dat de verleende afwijkingen architecturaal niet verantwoord zijn, beweert niet eens dat de afwijkingen architecturaal niet verantwoord zijn.

3.2.

Over de aangevoerde schending van artikel 30 tot 32 van de verordening, die niet eens op een duidelijke wijze uiteengezet wordt, wordt er niet anders geoordeeld. De verzoekende partij citeert artikel 30 van de verordening, dat bepaalt dat de muur van een op te richten gebouw op de perceelscheiding uit dragend metselwerk in volle baksteen met een nominale dikte van 30 cm moet

bestaan. Vervolgens wijst zij erop dat de gevel op de rechter perceelgrens op het gelijkvloers met een grijze gevelsteen en op de eerste verdieping met een houten beplanking afgewerkt wordt, en dat de “buur (...) op de plannen voor akkoord tekende”. Waarom dat een schending oplevert, verduidelijkt de verzoekende partij niet. Evenmin duidelijk is waarom de verzoekende partij het stilzwijgen bewaart over artikel 31 van de verordening, dat bepaalt onder welke voorwaarden, waaronder de vervulde voorwaarde van het akkoord van de aanpalende eigenaars, andere bouwmaterialen aanvaard kunnen worden.

4.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO, van de motiveringsplicht en van het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

In graad van beroep werden de plannen aangepast nadat de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (hierna PSA) twee pijnpunten had aangestipt: diverse strijdigheden met de gewestelijke verordening toegankelijkheid (1) en inkijk ten aanzien van de bewoners van woning links (2).

Hoewel de bestreden beslissing voor beide pijnpunten stelt dat het “duidelijk om beperkte aanpassingen” gaat, is dit allerm minst het geval.

1. Wat betreft de strijdigheden met de gewestelijke verordening toegankelijkheid.

(...)

Maar liefst drie keer geeft de PSA in vet en onderlijnd aan dat er sprake is van een legaliteitsbelemmering. Bovendien geeft hij aan dat aanvrager nalaat om middels een detailberekening aan te tonen dat een vrije doorgangsbreedte van 150 cm gegarandeerd blijft en concludeert in vet en onderlijnd dat dit noodzakelijk is teneinde een afwijking van artikel 33 van de verordening toe te kunnen staan.

De PSA was kennelijk in een milde bui want in weerwil van de waslijst strijdigheden stelde hij voor om deze tekortkomingen recht te zetten “met een “beperkt aangepast plan” (sic) in toepassing van artikel 4.3.1 § 1 VCRO”.

De deputatie volgde de suggestie van de PSA en aanvaardde een aangepast plan dat rekening hield met de opmerkingen van de PSA. Als orgaan van actief bestuur had verwerende partij de PSA op dit punt echter moeten terug fluiten: van een beperkte afwijking is immers nog onmogelijk sprake nu de PSA in zijn verslag niet minder dan 3 legaliteitsbelemmeringen aanstipt en bovendien aanstipt dat een detailberekening ontbreekt om aan te tonen dat een vrije doorgangsbreedte van 150 cm gegarandeerd blijft.

De decreetgever mag dan wel om begrijpelijke proces-economische redenen de voorwaarde dat planaanpassingen enkel betrekking mogen hebben op kennelijk bijkomstige zaken hebben geschrapt; de eis dat het om een beperkte aanpassing moet

gaan is wel blijven bestaan. Hoeveel strijdigheden van een verordening mag een plan bevatten om nog te kunnen worden geremedieerd via een aangepast plan? In voorliggend geval gaat het niet om een foutje of een onachtzaamheid, maar om het duidelijk negeren van normen, die door de PSA met niet te miskennen woorden legaliteitsbelemmeringen worden omschreven.

Dat verwerende partij in deze omstandigheden nog durft stellen dat het “duidelijk” om beperkte aanpassingen gaat is niet meer redelijk en mocht zij de planaanpassingen als normaal zorgvuldig handelende overheid niet aanvaarden.

Dit klemmt des te meer omdat artikel 4.3.1 §1 VCRO tevens stelt dat voorwaarden niet mogen dienen om leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen, terwijl de PSA in zijn beoordeling van de conformiteit met de gewestelijke verordening toegankelijkheid zelf op zo’n leemte wijst.

Mocht uw Raad - per impossible – van oordeel zijn dat verwerende partij deze planaanpassingen mocht aanvaarden nu de PSA een oplossing op dit punt voorstelde via aangepaste plannen, dan blijft er nog de aanpassing van de plannen met betrekking tot het probleem van de inijk ten aanzien van de bewoners van de woning links.

2. Wat betreft het probleem van de inijk van de bewoners van de woning links

Het bestreden besluit stelt daarover het volgende:

(...)

Met dergelijke motivatie neemt verwerende partij niet minder dan een loopje met de voorwaarden die artikel 4.3.1 § VCRO eist om een aangepast plan te kunnen overwegen.

In zijn verslag stelde de PSA het volgende voor:

(...)

Het is onbegrijpelijk dat verwerende partij stelt dat ter hoorzitting een “kwalitatief (esthetisch) voorstel” werd gedaan om de privacyproblemen uit te sluiten. Ter hoorzitting werd geen voorstel voorgelegd, er werden enkel aangepaste plannen neergelegd die uiteindelijk ook werden vergund door verwerende partij.

Wat blijkt? Nergens op de aangepaste plannen wordt het scherm, dat door verwerende partij nochtans als “kwalitatief (esthetisch)” wordt omschreven gevisualiseerd. Op de vergunde plannen wordt enkel een “zichtscherf 3.00 x 1.80m” aangegeven (plan 04/04 - bijlage 14). Het is raden naar de gebruikte materialen en de afwerking. Het is onmogelijk uit te maken hoe dit “zichtscherf” er zal uitzien: als zorgvuldig handelende overheid kon verwerende partij dan ook onmogelijk besluiten dat het om een “kwalitatief (esthetisch) voorstel” gaat.

Deze vereiste was in de gegeven omstandigheden nochtans van het allergrootste belang: de links aanpalende woning is immers beeldbepalend in de straat: een uitzonderlijke villa van de hand van architect Peter Callebout en evident opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (bijlage 12).

Zoals blijkt uit bijlage 11 zal het zichtscherf zeer duidelijk zichtbaar zijn vanop de openbare weg en zal het scherm een belangrijke invloed hebben op de beleving van het inventarisland vanop de openbare weg. Zonder enig zicht op de visualisatie en de materialisatie van het scherm kon verwerende partij dan ook onmogelijk besluiten dat het aangepaste plan geen afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening.

Door afbreuk te doen aan deze eis van artikel 4.3.1 § 1 miskent verwerende partij de randvoorwaarden om te kunnen gewagen van een beperkte afwijking, wat de bestreden beslissing onwettig maakt.
...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De verzoekende partij is van oordeel dat er geen sprake is van beperke planaanpassingen. Zij wijst op de waslijst aan tekortkomingen op het vlak van toegankelijkheid en de inkijk naar de bewoners van de woning links.

Zoals de verzoekende partij zelf stelt, heeft de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar de suggestie gedaan om de plannen aan te passen om tegemoet te komen aan de verordening toegankelijkheid. In eerste instantie had de verzoekende partij dit zelf moeten opwerpen en zij had kunnen oordelen dat het aanvraagdossier onvolledig was. De verzoekende partij heeft dit echter niet gedaan, meer zelfs zij heeft geoordeeld dat het ontwerp conform de bepalingen van de verordening is...

Het getuigt net van een zorgvuldig bestuur dat de verwerende partij de plannen grondig heeft onderzocht op hun overeenstemming met de verordening. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft dan inderdaad een aantal tekortkomingen vastgesteld. Het feit dat de verzoekende partij deze tekortkomingen niet heeft opgemerkt, toont net aan dat het om een beperkte tekortkomingen gaat.

Indien de tekortkomingen en de bijhorende aanpassingen grondig bekeken worden, kan worden vastgesteld dat het om beperkte aanpassingen en eigenlijk verduidelijkingen gaat. In de bestreden beslissing wordt het volgende gesteld:

(...)

Hieruit blijkt duidelijk dat er maar één effectieve planaanpassing is gebeurd, met name het voorzien van één parkeerplaats. Met betrekking tot de andere tekortkomingen gaat het louter om verduidelijkingen, zaken die de architect per vergissing vergeten melden is op de plannen. Het gaat om de vrije doorgangsbreedte, het hoogteverschil en de breedte en hoogte van de toegangsdeuren. Deze afmetingen waren niet vermeld op de originele plannen en zijn nadien toegevoegd.

Het is de verwerende partij onduidelijk waarom dergelijke verduidelijking en het aanpassen van één parkeerplaats niet in overeenstemming zou zijn met artikel 4.3.1, §1 VCRO.

De aanvrager heeft de aangepaste plannen neergelegd op de hoorzitting, het is dan ook duidelijk dat het voorstel om een zichtscherm te plaatsen naar de linkerburen toe gedaan is op de hoorzitting. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had zelf een voorstel gedaan om een ondoorzichtig scherm te voorzien.

Het is niet aan de verwerende partij om de materialen op te leggen, het dient een ondoorzichtig scherm te zijn. De aanvrager is vrij om te kiezen hoe dit dient te gebeuren, de aanvrager en architect hebben nog altijd een zekere vrijheid naar het gebruik van materialen en afwerking. Het is duidelijk wat de bedoeling is, er wordt een scherm geplaatst om het zicht te beperken vanuit de meergezinswoning naar de burens toe.

Het is de verwerende partij een raadsel hoe het zichtscherf een invloed zal hebben op het inventarispand. Er bevindt zich nog een redelijke afstand tussen de woningen, deze zone is bovendien beplant met bomen en groen. Bovendien is het zichtscherf enkel zichtbaar vanuit een schuine hoek en dus niet als men voor de villa staan. De verwerende partij wenst er ook nog op te wijzen dat de villa is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dus geen speciale bescherming geniet. Door de afstand tussen de woningen en de aanwezigheid van groen, wordt er geenszins afbreuk gedaan aan de beleving van het inventarispand.

De verzoekende partij slaagt er niet in om concreet aan te tonen dat de verwerende partij onzorgvuldig is geweest door de aanpassing van de plannen met een zichtscherf goed te keuren. De bezwaarindieners hadden dit zelf ook voorgesteld in hun bezwaar, namelijk de afsluitingen van het terras uit te voeren in mat glas. De aanpassing komt dus duidelijk tegemoet aan de derden en aan het bezwaar ingediend in openbaar onderzoek en het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

...

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

In hoofdorde : de verzoekende partij heeft geen belang bij het aanvoeren van het eerste onderdeel van het eerste middel.

Ook wat betreft dit middel rijzen vragen naar het belang van de verzoekende partij bij het aanvoeren ervan.

De Raad van State schrijft in het arrest nr. 216.518 van 28 november 2011 het volgende :
(...)

Er kan niet ingezien worden wat het belang is van de verzoekende partij – die overigens in haar eigen beslissing vaststelde “Het voorliggend ontwerp is conform de bepalingen van de verordening” – bij het aanvoeren van het middel. Er kan niet ingezien hoe de belangen van de verzoekende partij zouden zijn geschonden door het opleggen van voorwaarden teneinde te voldoen aan de voorschriften van een verordening, die bedoeld zijn voor personen met een beperkte mobiliteit en vreemd zijn aan de belangen van de verzoekende partij.

In ondergeschikte orde : het middel moet worden verworpen.

1^{ste} onderdeel : verordening toegankelijkheid

(...)

Bij het beoordeling of aanpassingen aan de plannen al dan niet beperkt zijn, moet vanzelfsprekend rekening gehouden worden met het voorwerp van de aanvraag. Zijn de aanpassingen van de plannen in verhouding tot het voorwerp van de aanvraag beperkt, dan betreft het uiteraard beperkte aanpassingen.

Het voorwerp van de aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning voor 8 appartementen met een bepaald volume, dat gepaard gaat met het voorzien van parkeerplaatsen, een tuinzone,

Niets van dit alles wordt gewijzigd bij de aanpassingen van de plannen in functie van de verordening toegankelijkheid, die dan nog, zoals hieronder nogmaals zal worden aangetoond, ook bijzonder beperkt zijn.

In feite gaat het maar om twee aanpassingen van de plannen:

1/ het opnemen van de breedte en hoogte van de toegangsdeuren; dit was niet opgenomen in de oorspronkelijke plannen; deze aanpassing komt neer op een bevestiging van de breedte en hoogte van de toegangsdeuren en betreft geen aanpassing van het project van de aanvraag; hoe eraan zou kunnen getwijfeld worden dat dit te beschouwen is als een beperkte aanpassing, is voor tussenkomende partij een raadsel;

2/ het aanduiden van één parkeerplaats als parkeerplaats voor mindervaliden; ook wat dit betreft kan in alle redelijkheid niet ingezien worden wat het probleem is of de redenering van de verzoekende partij om dit niet te kunnen beschouwen als een beperkte aanpassing van de plannen;

De andere “aanpassingen” zijn strikt genomen geen aanpassingen, maar het aantonen dat het aangevraagd project ook op andere punten voldoet aan de verordening toegankelijkheid:

1/ er wordt aangetoond dat de doorgangsbreedte 150 cm bedraagt ter hoogte van de publieke ingangen en de brievenbussen en dat op de andere plaatsen het looppad gelijk is aan de inrit, die ongeveer 6m breed is;

2/ er wordt op een doorsnede E-F bevestigd dat het hoogteverschil in werkelijkheid 2 cm is.

Het gaat niet over leemten van een onvolledige of vage aanvraag (de verzoekende partij heeft in haar beslissing zelfs geen strijdigheden gezien met de verordening!), maar om puntjes op de i, zodat zeker is dat op alle punten wordt voldaan aan de aanvraag. Vele vergunningverlenende overheden lossen het overigens anders op en leggen als voorwaarde op dat moet voldaan worden aan de verordening, zonder op enige wijze een aanpassing van de plannen te vragen. Dat de Deputatie in onderhavig geval een stukje verder is gegaan en een aanpassing van de plannen heeft gevraagd, kan enkel beschouwd worden als een verregaande zorgvuldigheid, maar alleszins niet omgebogen worden in een aanpassingen van de plannen die verder gaan dan artikel 4.3.1, § 1 VCRO toelaat.

(...)

2^{de} onderdeel : zichtscherp.

Ook dit item getuigt van een verregaande zorgvuldigheid van de PSA en de deputatie.

Met betrekking tot het aspect hinder wordt in het verslag van de PSA vastgesteld dat er geen rechtstreekse zichten op de aanpalenden zijn, maar dat er zich wel een mogelijks probleem voordoet inzake inkijk vanuit het voorziene terras in de achtergevel op de verdiepingen in de tuinzone (tav leefruimten stellen zich geen problemen). er wordt voorts gesteld dat er 5 hoogstambomen worden voorzien en dat dit een goede zaak is, maar dat het nog beter ware geweest dat er een visuele afscheiding wordt aangebracht, met voorstel om aan de aanvrager te verzoeken een beperkt aangepast plan voor te leggen dat dan kan goedgekeurd worden in toepassing van artikel 4.3.1 VCRO.

De Deputatie stelt vast dat dit voorstel in het PSA verslag wordt gedaan “teneinde privacyproblemen definitief uit te sluiten” en dat op de hoorzitting de aanvrager een kwalitatief voorstel doet en ook aan de linkerkant een zichtscherf van 3m x 1,80m voorziet zodat er geen inkijkhinder wordt veroorzaakt voor de bewoners van de woning links.

Ook hier stelt de Deputatie vast dat het duidelijk om een beperkte aanpassing gaat, hetgeen enkel kan beaamd worden.

Opnieuw moet immers vastgesteld worden dat het project van de aanvraag als dusdanig niet wordt gewijzigd, maar enkel een beperkt element wordt toegevoegd dat tegemoet komt aan de bezwaren geuit tijdens het openbaar onderzoek.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partij stelt heeft tussenkomende partij wel degelijk een kwalitatief voorstel gedaan voor de concrete invulling van het zichtscherf, dat op de oorspronkelijke plannen overigens aan de rechterzijde reeds was voorzien.

Inderdaad er werd verwezen naar het zichtscherf het welk reeds was voorzien aan de rechterzijde en dit in mat glas (melkglas).

Het voorstel van materiaalgebruik gebeurde mondeling op de hoorzitting (moet trouwens zijn vermeld in het proces-verbaal van de genoemde voorzitting het welk zich wellicht in het administratief dossier bevindt). Tegelijkertijd werden 2 plannen neergelegd met de beperkte aanpassingen zowel inzake toegankelijkheid als zichtscherf.

Op de hoorzitting werd aan aanvrager gevraagd nog 2 exemplaren van de plannen in te dienen.

Hoe kan het bijkomend voorzien van een zichtscherf aan de linkerzijde ter hoogte van het terras op de eerste verdieping met een grootte van 3 m x 1,80 meter in het concrete project van een meergezinswoning met 8 appartementen, parkeervoorzieningen, tuin- en groenaanleg, anders beschouwd worden dan als een beperkte aanpassingen van de plannen.

De bewering van de verzoekende partij dat het zichtscherf van belang is voor de waarde van links aanpalende woning en zichtbaar zal zijn van op de straatzijde is bijzonder flauw. De meergezinswoning wordt voorzien op 3,5 m van de linkerperceelsgrens. Ter hoogte van het kwestieuze zichtscherf staan hoogstambomen. Bovendien staat het zichtscherf ter hoogte van het uiteinde van het terras, dat loopt over de breedte van de meergezinswoning, maar ingesprongen wordt voorzien, op 1,3 meter van de linkerzevel. Met andere woorden: het zichtscherf dat aan de achterzevel is voorzien kan niet te zien zijn van op de straatzijde, het staat op 1,30 m ingesprongen tav linkerzevel van de meergezinswoning en dus verborgen ten aanzien van de straat.

Hoe het zichtscherf een invloed kan hebben op de beleving van het links aanpalende woning vanop de openbare weg, is tussenkomende partij weerom een raadsel.

...

4.

De verzoekende partij voegt in haar wederantwoordnota nog toe:

“...

Brugge is wereldvermaard voor haar historisch onroerend erfgoed. Dat de binnenstad erkend werd als werelderfgoed door Unesco is genoegzaam bekend. Maar de zorg voor het onroerend erfgoed houdt niet op aan de poorten van het Middeleeuwse Brugge: ook in de deelgemeenten voert de stad respect voor erfgoed hoog in het vaandel. De in de

inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen modernistische villa is recent grondig gerenoveerd en dit met steun via een stadssubsidie ten belope van maar liefst 18515,96 euro, omdat het een echt buitenbeentje is (...).

Voor de Albert Serreynstraat ontwierp Peter Callebout in 1964 een monolithisch volume waarvan de wit geschilderde, bakstenen zijgevels een langgerekt aflopend dakvlak ondersteunen. De volledige voorgevel bestaat uit een houten kader, afwisselend opgevuld met glasvlakken en wit geschilderde multiplex en geaccentueerd door aluminium profielen, wat resulteert in een erg ritmisch en minimalistisch spel van donkere lijnen en witte vlakken. Een opmerkelijk detail zijn de pivoterende voor- en achterdeur waar- van het bovengedeelte afzonderlijk kan open draaien.

Na 50 jaar was het houten kaderwerk van de voorgevel sterk verrot en de multiplexplaten vermolmd. Er werd beslist om de volledige voorgevel te ontmantelen en vernieuwen. Meteen konden de nodige technische verbeteringen doorgevoerd worden: het voorzien van isolatie, het plaatsen van dubbele beglazing en het vervangen van de multiplexplaten. De aluminium profielen werden gerecupereerd en aangevuld waar nodig. De nieuwe kleurkeuze is een combinatie van een lichte en middengrijze tint, wat een meer hedendaagse invulling geeft aan het originele kleurenspeel.

Deze verbouwing dong mee naar de Monumentenprijs 2015 samen met 26 andere projecten. Stad Brugge reikt voor de derde maal een Monumentenprijs uit (...). Naast een prijs van de vakjury (3.000 euro), wordt ook een publieksprijs uitgereikt (2.000 euro).

De inzendingen waren van 1 tot en met 31 december 2015 te zien op een expo in de balieruimte van Communicatie & Citymarketing. Omdat Brugge zich als erfgoedgemeente wil profileren en wervend wil communiceren bij de bevolking, kon er gestemd worden voor de publieksprijs door een formulier in de stembox te stoppen of door online te stemmen. Wie stemde, maakte kans op één van de 10 cultuurcheques ter waarde van 50 euro. Maar liefst 3000 mensen stemden mee, wat aantoont dat er in Brugge een groot draagvlak en grote betrokkenheid is van het publiek is rond onroerend erfgoed.

Zoals blijkt uit bijlage 11 van het verzoekschrift (...) zal het zichtschermbaan zeer duidelijk zichtbaar zijn vanop de openbare weg en zal het scherm een belangrijke invloed hebben op de beleving van het inventarisgebied vanop de openbare weg. Zonder enig zicht op de visualisatie en de materialisatie van het scherm kon verwerende partij dan ook onmogelijk besluiten dat het aangepaste plan geen afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening.

In haar antwoordnota stelt verwerende partij dat het niet aan haar is om materialen op te leggen en dat aanvrager en architect nog altijd een zekere vrijheid hebben naar het gebruik van materialen en afwerking. Heeft verwerende partij het middel eigenlijk wel degelijk gelezen?

Het mag duidelijk zijn dat het hier om een zeer delicate omgeving gaat die eist dat omzichtig wordt omgesprongen met de onmiddellijke omgeving. Door te stellen dat het niet aan verwerende partij toekomt materialen op te leggen aan bouwheer en architect gedraagt verwerende partij zich als een olifant in een porseleinen winkel. Dat de villa geen speciale bescherming geniet als monument ontslaat de vergunningverlenende overheid niet de omgeving zorgvuldig af te wegen, zeker als zij aangepaste plannen aanvaardt.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In het eerste onderdeel van het middel stelt de verzoekende partij de planaanpassingen aan de orde, die in administratief beroep aangebracht werden om te voldoen aan het besluit van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid (vervolgens: de Toegankelijkheidsverordening).

Als vergunningverlenend bestuursorgaan mag de verzoekende partij het zich tot haar taak rekenen om erover te waken dat de op haar grondgebied vergunde gebouwen die onder het toepassingsgebied van de Toegankelijkheidsverordening vallen, voldoen aan de voorschriften ervan en aldus ook toegankelijk zijn voor personen met een handicap. De verzoekende partij heeft in dat opzicht belang bij het onderzoek of de planaanpassingen om de aanvraag in overeenstemming met de Toegankelijkheidsverordening te brengen, rechtmatig doorgevoerd werden. De exceptie van de tussenkomende partij wordt niet aangenomen.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met stedenbouwkundige voorschriften, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is, of onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO luidt:

“... ”

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Een aanpassing van de plannen, zoals vermeld in het tweede lid, is slechts mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de wijzigingen doen geen afbreuk aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening;

2° de wijzigingen komen tegemoet aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend of hebben betrekking op kennelijk bijkomstige zaken;

3° de wijzigingen brengen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee.

“... ”

De geciteerde bepaling is het resultaat van de wijziging bij artikel 45 van het decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot de ruimtelijke ordening en het grond- en pandenbeleid. Uit de memorie van toelichting blijkt dat de decreetgever een “oplossingsgericht vergunnen” voor ogen staat “waarbij zowel de belangen van derden als de belangen van de aanvrager worden gevrijwaard” (*Parl.St. VI. Parl., 2013-14, nr. 2371/1, 34*).

Zoals blijkt uit artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, strekt een voorwaarde, met inbegrip van een beperkte aanpassing van de plannen, ertoe om een onverenigbaarheid van de aanvraag met het recht of de goede ruimtelijke ordening te remediëren. Het enkele feit dat het opleggen van een voorwaarde of een aanpassing van de plannen noodzakelijk is om de vergunning af te geven,

volstaat dan ook niet om te besluiten dat de voorwaarden of de planaanpassingen de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO te buiten gaan.

Planaanpassingen om een onverenigbaarheid met het recht of de goede ruimtelijke ordening te verhelpen, moeten aan de in artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO gestelde voorwaarden voldoen. Het is aan de verzoekende partij om aan te tonen dat minstens een van de voorwaarden niet vervuld is.

3.

De door de verzoekende partij in het eerste middelonderdeel gehekkelde planaanpassingen om een “waslijst” aan strijdigheden met de Toegankelijkheidsverordening te remediëren, betreffen: (1) een verduidelijking dat het looppad ter hoogte van de publieke ingangen een vrije doorgangsbreedte van 150 cm heeft; (2) een verduidelijking op de doorsnede E-F dat het hoogteverschil in werkelijkheid twee cm is; (3) de vermelding op de plannen van de breedte (100 cm) en de hoogte (215 cm) van de toegangsdeuren tot de woongelegenheden en (4) de aanleg van een parkeerplaats voor mindervaliden. De verzoekende partij betwist niet dat de aanvraag daarmee in overeenstemming met de vereisten van de Toegankelijkheidsverordening gebracht is.

In de bestreden beslissing heeft de verwerende partij rechtmatig kunnen oordelen dat de bedoelde planaanpassingen binnen de door artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO bepaalde perken blijven. De aanpassingen komen tegemoet aan de opmerkingen in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, zodat in overeenstemming met artikel 4.3.1, §1, derde lid, 2° VCRO de vereiste van “kennelijk bijkomstige zaken” niet geldt. Voorts valt het in redelijkheid niet in te zien, en de verzoekende partij geeft geen begin van uitleg, hoe die wijzigingen afbreuk zouden kunnen doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, of de rechten van derden in het gedrang zouden kunnen brengen. De verzoekende partij overstijgt amper het niveau van blote kritiek. Waar de verzoekende partij stelt dat het gaat om het “duidelijk negeren van normen” en “legaliteitsbelemmeringen”, verliest zij uit het oog dat een voorwaarde juist bedoeld is om strijdigheden met rechtsnormen te verhelpen.

4.

In een tweede middelonderdeel betwist de verzoekende partij de wettigheid van de planaanpassing om een zichtscherf van 3,00 x 1,80 meter aan de linkerzijde van het terras op de verdieping te plaatsen.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de plaatsing van een ondoorzichtig zichtscherf tegemoetkomt aan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Op zijn beurt heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar daarmee gehoor willen geven aan het bezwaarschrift van de bewoners van de links aanpalende woning.

De verwerende partij motiveert de bedoelde planaanpassing als volgt:

“ ...

M.b.t. het aspect “hinder” worden er geen rechtstreekse zichten gegenereerd op aanpalenden. Ten aanzien van de bewoners van de woning links (bezwaarindiener) stelt zich mogelijks wel een probleem inzake inkijk vanuit het voorziene terras op de verdieping (achtergevel) in de tuinzone van deze mensen (t.a.v. de leefruimtes stellen zich geen problemen). Door aanvrager wordt de aanplant van 5 hoogstambomen voorzien t.h.v. de linker zijperceelsgrens, wat an sich een goede zaak is.

Teneinde privacyproblemen definitief uit te sluiten had de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar voorgesteld om t.h.v. de linker zijde van het terras een visuele afscheiding aan

te brengen. Op de hoorzitting wordt een kwalitatief (esthetisch) voorstel gedaan om de privacyproblemen uit te sluiten. De aanvrager heeft ook aan de linkerkant een zichtschermb van 3m x 1,80m voorzien zodat er geen inkijkhinder wordt veroorzaakt voor de bewoners van de woning links.

Het gaat duidelijk om beperkte aanpassing van de plannen, conform artikel 4.3.1, §1 VCRO. Dergelijke aanpassing is enkel mogelijk wanneer aan de volgende voorwaarden is voldaan:

(...)

De rechten van derden worden niet geschonden noch wordt er afbreuk gedaan aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening. De aanpassing wordt doorgevoerd om tegemoet te komen aan een bezwaar geuit tijdens het openbaar onderzoek. Het plaatsen van een zichtschermb komt de goede ruimtelijke ordening net ten goede. Op deze manier wordt inkijkproblematiek, die de bezwaarindieners hebben geopperd tijdens het openbaar onderzoek, opgelost.

De aanpassing is dan ook beperkt en kan worden toegestaan conform artikel 4.3.1, §1 VCRO.

...

De verwerende partij heeft in redelijkheid geoordeeld dat de planaanpassing beperkt te noemen is en de perken van artikel 4.3.1, §1, tweede en derde lid VCRO niet overschrijdt. De verzoekende partij overtuigt niet van het tegendeel. Dat het zichtschermb een impact zou hebben op de beleving van de links aanpalende, in de inventaris van het bouwkundig erfgoed opgenomen villa en de materiaalkeuze dwingend bepaald moest worden, wordt niet plausibel gemaakt. De bijkomende, op geweerde stukken gesteunde argumentatie in de wederantwoordnota betreffende de erfgoedwaarde van de villa kan daar niet anders over doen oordelen.

5.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een derde middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 4.3.1, §2 VCRO en van de motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Verwerende partij citeert in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening (...) zelf artikel 4.3.1 § 2 VCRO. Zij stelt:

(...)

Wat volgt is een alinea waarin de opgesomde aspecten worden overlopen en bedacht met een korte stijlformule, als ging het om een simpele aanstipijst die louter moet worden afgevinkt:

(...)

De ruimtelijke bezwaren uit de weigeringsbeslissing in eerste aanleg worden als volgt ontmoet:

(...)

Uiteraard mag Uw Raad niet gevraagd worden de ruimtelijke beoordeling over te doen, de opportuniteitsbeoordeling is immers het voorrecht van de vergunningverlenende overheid. In graad van beroep had verwerende partij dan ook de discretionaire bevoegdheid een eigen beoordeling te maken. Deze vrijheid betekent echter niet dat zij zich er met enkele algemeenheden kan van afmaken: zij moet de eigen ruimtelijke beoordeling afdoende motiveren.

Artikel 4.3.1 § 2 VCRO als een checklijst aflopen volstaat geenszins.

Uit de weigeringsbeslissing in eerste aanleg blijkt overduidelijk waarom het voorliggende project ruimtelijk niet aanvaardbaar was:

(...)

De inplanting van een meergezinswoning in een omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, vraagt een delicate evenwichtsoefening, waarvan het belang nog eens werd onderstreept op de hoorzitting: een stuk werd er neergelegd met 2 foto's van de onmiddellijke omgeving (bijlage 10) waarbij de bestaande toestand in beide richtingen van de straat wordt aangeduid en omstandig werd toegelicht op de hoorzitting.

Niets daarvan is terug te vinden in de ruimtelijke beoordeling van het bestreden besluit, waarin de ruimtelijke beoordeling van de PSA louter wordt overgenomen. Dit klemmt des te meer omdat op de hoorzitting werd gesteld dat de PSA een veel te algemene beoordeling heeft gemaakt zonder rekening te houden met de onmiddellijke omgeving die bestaat uit eengezinswoningen met anderhalve bouwlaag (zie foto's neergelegd ter hoorzitting – bijlage 10) én een uitzonderlijke woning die opgenomen is op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Verwerende partij meent uit de centrale ligging binnen Sint-Andries en de ligging aan de rand van een parkeerterrein te kunnen besluiten dat deze ligging een “vrij grote draagkracht” impliceert (...). De motivering waarom deze nietszeggende geografische kenmerken (die wellicht in elke dorpskern voorkomen) de komst van het vergunde ontwerp zouden mogelijk maken op deze specifieke bouwplaats worden echter niet gegeven. Verder dan een loutere stijlformule dat de voorziene bouwdieptes getuigen van een “stedenbouwkundig gangbare en aanvaardbare schaal” komt verwerende partij niet. Dit is problematisch, omdat de delicate omgeving helemaal niet “gangbaar” is, zoals hoger (en tijdens de hoorzitting) toegelicht.

Verwerende partij was zich evenwel blijkbaar toch bewust van deze delicate omgeving want zij volgt haar PSA in de vaststelling dat het nieuw ontworpen gebouw een grotere ruimtelijke impact zal teweegbrengen ten aanzien van de bestaande toestand (sic), maar concludeert dat dit verantwoord is op deze zichtlocatie. Verwerende partij schiet daarmee danig te kort in haar motiveringsplicht: waarom deze grotere ruimtelijke impact verantwoord is laat zij net als de PSA immers volledig in het midden.

Hoewel zij dus nergens een motivering geeft waarom een vastgestelde grotere ruimtelijke impact verantwoord zou zijn, besluit zij dat “in tegenstelling met het standpunt van het college om bovenstaande redenen besloten wordt dat er sprake is van een stedenbouwkundig verantwoorde schaal en ruimtegebruik”.

Dergelijke krakkemikkige motivering kan bezwaarlijk als afdoende worden beschouwd. Uit de loutere ligging binnen de kern van Sint-Andries en de ligging aan de rand van een parkeerterrein besluiten dat het project van een stedenbouwkundige verantwoorde schaal en ruimtegebruik getuigt, volstaat geenszins als verantwoording waarom voorliggend

project kan ingepast worden: het gaat niet meer om een algemeenheid die nergens concreet wordt. Nergens houdt verwerende partij rekening met de delicate situatie die in het weigeringsbesluit werd aangegeven en nog eens door de stad werd benadrukt op de hoorzitting met verduidelijkende stukken.

Bovendien dwaalt verwerende partij waar zij stelt dat de aanvraag geen rechtstreekse invloed zal hebben op het bouwkundig erfgoed links van de bouwplaats. Zoals reeds aangetoond in de uiteenzetting van het tweede middel zal het zichtschermbord voorzien in de aangepaste plannen zeer duidelijk zichtbaar zijn vanop de openbare weg en zal het scherm een belangrijke invloed hebben op de beleving van het inventarispand van op de openbare weg. Zonder enig zicht op de visualisatie en de materialisatie van het scherm kon verwerende partij dan ook onmogelijk besluiten dat het aangepaste plan geen afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de delicate omgeving had verwerende partij een visualisatie en materialisatie moeten vragen van het zichtschermbord waarna zij pas had kunnen oordelen of de voorgestelde oplossing ruimtelijk aanvaardbaar was. Een eenvoudige blik op bijlage 11 leert dat het zichtschermbord duidelijk zichtbaar zal zijn van op de openbare weg en onvermijdelijk enige impact zal hebben op het inventarispand. Stellen dat er geen directe impact zal zijn is dan ook volstrekt onjuist: de voorwaarde van een zichtschermbord werd immers net opgelegd om inkijk op het inventarispand vanuit het vergunde project uit te sluiten. Opnieuw loopt de motivering mank.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Uit de motivering van de bestreden beslissing blijkt duidelijk dat de verwerende partij de goede ruimtelijke ordening grondig en concreet heeft beoordeeld. Zij heeft alle aspecten besproken en inderdaad bij sommige slechts kort gezegd dat dit in orde is. Bij de aspecten waar de verzoekende partij aandacht aan heeft besteed, is er een uitgebreidere motivering opgenomen.

De verzoekende partij stelt zelf dat uw Raad geen opportuniteitsbeoordeling kan doen. Vervolgens stelt zij eigenlijk dat uw Raad zou moeten oordelen of een meergezinswoning nu wel of niet kan op deze locatie. De verwerende partij heeft, net als de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, geoordeeld dat een meergezinswoning op deze locatie mogelijk is. De plaats van de aanvraag is gelegen in het centrum van Sint-Andries, deelgemeente van Brugge, is goed bereikbaar en bevindt zich rechtover een grote parking. De Albert Serreynstraat is een zijstraat van de Gistelsesteenweg, waar heel veel meergezinswoningen gebouwd zijn. Het kan dan ook niet ontkend worden dat het centrum van Sint-Andries zich leent voor dergelijke projecten. Het loutere feit dat de verzoekende partij zich niet kan vinden in deze functionele inpasbaarheid volstaat niet om de beslissing te vernietigen.

De verzoekende partij heeft uiteindelijk zelf reeds geoordeeld dat een meergezinswoning mogelijk is op deze locatie. Zij vindt gewoon dat het project te groot is en de verwerende partij deelt deze mening niet. Het project is niet te grootschalig en doet geen afbreuk aan de bestaande omgeving, die inderdaad hoofdzakelijk uit ééngezinswoningen bestaat. Een zekere differentiatie in de woontypes is goed en is zeker niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partij heeft immers zelf ook gesteld dat het ontwerp

aansluit bij de omgeving, de verticaliteit van de ééngezinswoningen is overgenomen en ook het gebruik van de gevelmaterialen zorgt voor een meer verticale opdeling.

*De verwijzing naar de ligging, de voorziene bouwdieptes en de bouwvrije afstand van de linker zijperceelsgrens volstaat wel degelijk om te oordelen dat de impact van het ontwerp aanvaardbaar is. De verwerende partij ontkent niet dat er een grotere impact zal zijn dan de bestaande drie ééngezinswoningen, maar de impact is aanvaardbaar in deze omgeving.
...*

3.

De tussenkomende partij repliceert:

“ ...

*De percelen waarover de aanvraag gaat worden op de hier onderstaande afbeelding aangeduid met de nummers 8,10 en 12. Aan de overliggende zijde van de straat is de parking waarvan sprake in het bestreden besluit. Het gemeentehuis ligt voor de parking.
[...]*

De onderstaande afbeelding toont de huidige situatie : een samenraapsel van gebouwen die niet bijzonder mooi ogen.

[...]

Onderstaande foto toont de links aanpalende woning en het linker deel van de bouwpercelen van de betrokken aanvraag. In het ontwerp van de aanvraag staan hoogstammige bomen langs de perceelsovergang.

[...]

In de feiten uiteenzetting is reeds aangegeven hoe het project van de aanvraag is tot stand gekomen. Na een eerste weigering door het college van burgemeester en schepenen, werd de aanvraag herwerkt in samenwerking met de dossierbehandelaar/GSA van de Dienst Ruimtelijke Ordening van de stad Brugge. Tussenkomende partij heeft voorontwerp plannen overgemaakt, met vraag tot opmerkingen. De opmerkingen kwamen en kwamen neer op een volume-uitbreiding. Er werden aangepaste plannen opgemaakt in overeenstemming met die opmerkingen, waarna geantwoord werd dat er geen verdere opmerkingen waren.

Het ongunstige verslag van de GSA waarop de beslissing in eerste aanleg integraal steunt, kwam voor tussenkomende partij als een donderslag bij heldere hemel. Hoe kan dat ook anders als men plannen indient die perfect overeenkomstig de opmerkingen zijn van de dossierbehandelaar/GSA.

In de beslissing van de verzoekende partij wordt teruggegrepen naar een weigeringsmotief van een eerdere beslissing, dat niet alleen vrij streng is zoals in de bestreden beslissing wordt opgemerkt, maar ook volledig in strijd met een eerdere goedkeuring van de eerdere plannen en bovendien volstrekt onzorgvuldig beoordeeld en gemotiveerd. Het weigeringsmotief in de beslissing van de verzoekende partij over de eerste aanvraag stelt immers, zonder enige verdere concrete beoordeling, dat volgende bouwdiepten moeten worden nageleefd : gelijkvloers 15 m, verdieping 12 m en dak 10 m. De bouwdiepten worden niet afgetoetst aan de mogelijkheden i.f.v. de concrete aanvraag, maar worden integendeel als een soort verordenende norm opgelegd. Tussenkomende partij tekende dan ook administratief beroep aan dat werd afgewezen omwille van een daar volledig los van staande reden, met name omdat een mer-screening diende te worden toegevoegd.

Bij de nieuwe aanvraag heeft tussenkomende partij dan gezocht naar een samenwerking met de Dienst Ruimtelijke Ordening en een goedkeuring bekomen voor de plannen van de tweede aanvraag. Als men nu luid roept dat het project volgens een eigen visie in strijd zou

zijn met een goede ruimtelijke ordening, dan valt dat zeer sterk te relativeren, aangezien het project door de gespecialiseerde diensten van de verzoekende partij alleszins in overeenstemming werd geacht met de goede ruimtelijke ordening in de fase net voor het indienen van de plannen.

Er wordt door de verzoekende partij in haar beslissing in eerste aanleg enkel teruggegrepen naar een weigeringsmotief dat betrekking heeft op de eerste aanvraag, waarbij de aldaar vermelde bouwdiepten in de tweede weigeringsbeslissing als een soort verordenende norm worden gezien. Opnieuw wordt er immers niet getoetst aan de concrete aanvraag en de concrete situatie ter plaatse.

De motivering in de bestreden beslissing mbt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt nu door de verzoekende partij aangevallen.

Eerst en vooral weze het opgemerkt dat een vergunningverlenende overheid een visie mag hebben op de goede ruimtelijke op een bepaalde plaats en ook dienovereenkomstig die visie kan beslissen, zolang haar visie de grenzen van de redelijkheid niet te buiten gaat.

Dat er verschillende visies kunnen zijn bewijst de verzoekende partij overigens zelf. De visie in de beslissing in eerste aanleg verschilt van de visie van de dossierbehandelaar/GSA in de fase voorafgaand aan de aanvraag en die visie verschilt dan nog eens van de visie die de verzoekende partij nu vertolkt in het verzoekschrift, waar blijkbaar niet langer sprake is van bouwdiepten.

Bij de beoordeling van de motivering en het afdoend karakter ervan in de bestreden beslissing, moet enkel nagegaan worden of de visie van de deputatie uitdrukkelijk en afdoende is uiteengezet in de bestreden beslissing en of die beslissing de grenzen van de redelijkheid niet te buiten gaat.

Vooreerst dient te worden opgemerkt dat de Deputatie niet enkel de aspecten van goede ruimtelijke ordening heeft behandeld die voor de verzoekende partij een heikel punt zijn, maar tevens andere aspecten behandelt zoals “functionele inpasbaarheid”, “bouwduichtheid”, “mobiliteitsimpact”, “bodemreliëf”, “visueel-vormelijke elementen”, “cultuurhistorische aspecten”, “gezondheid” en “veiligheid”.

De verzoekende partij betreft de motivering van de bestreden beslissing voor die aspecten niet in haar kritiek en toont derhalve niet aan dat die motivering ervan onjuist, kennelijk onredelijk of niet afdoende zou zijn.

Blijft dan nog de kritiek van de verzoekende partij op de andersluidende visie van de Deputatie ten aanzien van haar eigen visie.

De Deputatie gaat zeer concreet in op de visie van de verzoekende partij en zegt uitdrukkelijk waarom ze die visie niet volgt. Ze zegt uitdrukkelijk en concreet waarom de visie van de verzoekende partij “vrij streng is”, met name omdat het bouwperceel zich bevindt binnen de kern van de gemeente én een zichtlocatie is aan de rand van een open ruimte. Anders dan de verzoekende partij dat ziet zijn dit concrete gegevens, die bevestigd worden door het dossier en de bovenstaande afbeelding (...).

De Deputatie stelt bovendien vast dat de bouwdiepten getuigen van een stedenbouwkundige gangbare en aanvaardbare schaal, hetgeen de verzoekende partij niet betwist in het middel.

Verder stelt de Deputatie dat de afstand ten aanzien van de linkerbuur en de te realiseren afbouw, zorgen voor ene niet te bruuske overgang en aldus verantwoord ruimtegebruik, hetgeen evenmin wordt betwist door de verzoekende partij in het middel.

De grotere impact ten aanzien van de bestaande situatie wordt verantwoord geacht gelet op de zichtslocatie. Verzoekende partij betwist dit ook niet en kan niet betwisten dat het bouwperceel inderdaad grenst aan een – voor de kern van een gemeente vrij uitzonderlijke grote – open ruimte.

De motieven van de Deputatie om de schaal en het ruimtegebruik van het project van tussenkomende partij aanvaardbaar te achten, zijn derhalve concreet en pertinent en afdoende uiteengezet. Het is niet omdat de verzoekende partij een andere visie heeft en die ook heeft meegedeeld op de hoorzitting dat de visie van de Deputatie kennelijk onredelijk is.

De verzoekende partij kan ook geen argument zoeken in het feit dat het zichtscherm afbreuk zou doen aan de waarde van het links aanpalend pand. Onder het tweede middel heeft tussenkomende partij dit argument reeds weerlegd.

...

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“..."

In haar antwoordnota kan verwerende partij niet rechte trekken waarom zij uit de loutere ligging binnen de kern van Sint-Andries en de ligging aan de rand van een verkeerterrein zou kunnen besluiten dat het project van een stedenbouwkundige verantwoorde schaal en ruimtegebruik getuigt: het gaat om een loutere algemeenheid die nergens concreet wordt. Nergens houdt verwerende partij rekening met de delicate situatie die in het weigeringsbesluit werd aangegeven en nog eens door de stad werd benadrukt op de hoorzitting met verduidelijkende stukken.

Bovendien wil verzoekende partij ook hier onderstrepen dat verwerende partij dwaalt waar zij stelt dat de aanvraag geen rechtstreekse invloed zal hebben op het bouwkundig erfgoed links van de bouwplaats. Zoals aangetoond in de uiteenzetting van het tweede middel van het verzoekschrift zal het zichtscherm voorzien in de aangepaste plannen zeer duidelijk zichtbaar zijn vanop de openbare weg en zal het scherm een belangrijke invloed hebben op de beleving van het inventaris pand van op de openbare weg.

Zonder enig zicht op de visualisatie en de materialisatie van het scherm kon verwerende partij dan ook onmogelijk besluiten dat het aangepaste plan geen afbreuk doet aan de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de delicate omgeving had verwerende partij een visualisatie en materialisatie moeten vragen van het zichtscherm waarna zij pas had kunnen oordelen of de voorgestelde oplossing ruimtelijk aanvaardbaar was. Een eenvoudige blik op bijlage 11 leert dat het zichtscherm duidelijk zichtbaar zal zijn van op de openbare weg en onvermijdelijk enige impact zal hebben op het inventaris pand. Stellen dat er geen directe impact zal zijn is dan ook volstrekt onjuist: de voorwaarde van een zichtscherm werd immers net opgelegd om inkijk op het inventaris pand vanuit het vergunde project uit te sluiten. Opnieuw loopt de motivering mank.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2 VCRO bepaalde beginselen beoordeeld. Daarbij moet er in de eerste plaats met de ordening in de onmiddellijke omgeving rekening worden gehouden. Die beoordeling moet *in concreto* geschieden.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is hij enkel bevoegd om na te gaan of het bestuur de hem ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

De devolutieve werking van het administratief beroep houdt in dat het onderzoek van de aanvraag overgedaan wordt, zowel uit het oogpunt van de legaliteit als van de opportuniteit, en dat de deputatie tot een andersluidende beoordeling kan komen. Wanneer in eerste administratieve aanleg de vergunning geweigerd werd, moet de deputatie wel oog hebben voor de bezwaren van het college van burgemeester en schepenen en moet zij in haar beslissing des te concreter en preciezer motiveren waarom zij dat anders beoordeelt.

2.

De tussenkomen partij legt mailwisseling voor, waaruit blijkt dat zij voorafgaand aan het indienen van de aanvraag ontwerpplannen aan de bevoegde administratieve diensten van de verzoekende partij voorgelegd heeft om haar bouwproject maximale slaagkansen te geven. Eventuele gunstige standpunten die de administratie in die fase ingenomen zou hebben, waren noodzakelijkerwijs onder voorbehoud van het onderzoek in de vergunningsprocedure en lieten de beslissingsbevoegdheid van de verzoekende partij onverlet.

3.

Uit de motivering in haar beslissing van 9 februari 2015 blijkt dat het volume en de bouwdiepte van de aangevraagde meergezinswoning in een door eengezinswoningen gekenmerkte omgeving, voor de verzoekende partij een doorslaggevend bezwaar vormde om de aanvraag niet te vergunnen. Het bouwproject is vanwege zijn omvang volgens de verzoekende partij niet op de bebouwing in de Albert Serreynstraat afgestemd en overschrijdt de draagkracht van het perceel.

Waar zij in de bestreden beslissing specifiek op de beoordelingscriteria van schaal en ruimtegebruik ingaat, motiveert de verwerende partij haar andersluidende visie op grond van de “centrale ligging binnen de kern Sint-Andries én de zichtlocatie onmiddellijk aan de rand van een open ruimte (parkeerterrein)”, wat volgens haar “een vrij grote draagkracht (impliceert)”. De verwerende partij vervolgt dat de “voorziene bouwdieptes (...) bovendien van een stedenbouwkundig gangbare en aanvaardbare schaal (getuigen)”. Daar wordt aan toegevoegd dat de bouwvrije afstand van 3,50 meter ten opzichte van de linker perceelgrens en de te realiseren afbouw ten opzichte van het gebouw rechts “voor een niet te bruuske en aldus een verantwoord ruimtegebruik (zorgen)”.

Die motieven vallen te summier uit om de inpasbaarheid van de aanvraag op het vlak van volume in de onmiddellijke omgeving te verantwoorden. De tegenwerping van de tussenkomen partij dat

de verzoekende partij de door haar vooropgestelde bouwdieptes als een soort verordenende norm hanteert, doet daar niet anders over oordelen. Los van de gegrondheid van die opmerking, moet er worden vastgesteld dat in de bestreden beslissing een concrete afweging van volume en de afmetingen van de aangevraagde meergezinswoning ten opzichte van de woningbouw in de onmiddellijke omgeving ontbreekt. Zoals de verzoekende partij terecht opmerkt, is de overweging dat de bouwdieptes getuigen van een “stedenbouwkundig gangbare en aanvaardbare schaal” zelfs niet meer dan een stijlformule.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Caroline VAN MIDDEL is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 11 juni 2015, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van drie woningen op de percelen gelegen te 8200 Sint-Andries, Albert Serreynstraat 8, 10 en 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 31, sectie C, nummers 0326T21, 0347V03 en 0347W03.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 januari 2018 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF