

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2013/0297 van 4 juni 2013
in de zaak 1112/0319/SA/4/0384

In zake:

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

beide wonende te [REDACTED]

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:

mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:

advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Saartje SPRIET

kantoor houdende te 8000 Brugge, Predikherenstraat 23/1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 29 december 2011 en geregulariseerd bij aangetekende brief van 24 januari 2012, strekt tot de vernietiging van de beslissing van 28 juni 2011 van het college van burgemeester en schepenen en de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 10 november 2011.

De deputatie heeft op 10 november 2011 beslist om het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 28 juni 2011 ontvankelijk doch ongegrond te verklaren.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van een fotostudio naar studentenkamers.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De Raad heeft met het arrest van 20 juni 2012 met nummer S/2012/0135 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de vierde kamer.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 5 februari 2013, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De eerste verzoekende partij, mevrouw ■■■■■ die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Saartje SPRIET die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

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

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

III. TUSSENKOMST

De heer ■■■■■ vraagt met een op 5 maart 2012 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 14 maart 2012, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat verzoekende partij tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

IV. FEITEN

Op 1 december 2010 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in voor het verbouwen van een pand, gelegen te ■■■■■, naar 55 studentenkamers. Naderhand wordt deze aanvraag ingetrokken.

Op 11 mei 2011 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een nieuwe aanvraag in voor het verbouwen van het betrokken pand naar studentenkamers. Het ontwerp voorziet ditmaal in 35 studentenkamers.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 april 1977 vastgestelde gewestplan 'Brugge-Oostkust', gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, "*Afbakening Regionaal Stedelijk Gebied Brugge*", dat werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011.

Het pand is opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

De wegendienst van de stad Brugge brengt op 16 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst leefmilieu van de stad Brugge brengt op 16 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De stedelijke brandweer brengt op 16 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De mobiliteitscel van de stad Brugge brengt op 17 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst monumentenzorg en stadsvernieuwing van de stad Brugge brengt op 17 mei 2011 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op datum van 23 juni 2011 een voorwaardelijk gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge verleent op 28 juni 2011 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Op het gelijkvloers worden 6 studentenkamers ingericht, de rest van de ruimte doet dienst als parking en fietsenstalling. Op de eerste verdieping bevinden zich 15 kamers, op de (nieuwe) tweede verdieping 14 kamers. Deze kamers zijn doorgaans uiterst eenvoudige, rechthoekige kamers met een kleine badkamer, geschakeld op een weinig boeiende, lange gang. Enkele kamers worden in de hoeken gewrongen, om de ruimte zo economisch mogelijk te benutten, zonder dat men rekening lijkt te houden met de leefkwaliteit. De inrichting van het gebouw (het circulatiesysteem en de kamers zelf) voldoet dus aan alle minimumvoorwaarden, maar is van een bedenkelijke architecturale kwaliteit.

De gevels van het gebouw blijven bewaard, maar worden op geregelde plaatsen geperforeerd om in alle kamers voldoende licht binnen te krijgen. De bestaande ramen worden behouden en de nieuwe ramen worden schijnbaar willekeurig in de gevels geplaatst. Zo behoudt elke gevel zijn kwaliteiten en wordt een speels element toegevoegd. Het gabariet van het gebouw blijft ongewijzigd, zodat het programma van 35 studentenkamers volkomen binnen het volume van de bestaande constructie blijft. De erfgoedwaarde wordt gerespecteerd en het ontwerp wordt opgevat als een verbouwing waarbij zoveel mogelijk van de oorspronkelijke constructie behouden blijft.

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

...

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden:

- *Het bijgevoegd goedgekeurd ontwerp waarvan de plannen genummerd zijn van 1/4 tot en met 4/4, is stipt na te leven.*
- *Het advies van de wegendienst dient stipt te worden nageleefd:*
 - *Het plaatsen van een regenwaterput van 20.000 liter is verplicht.*
 - *De aansluiting op de straatriool is afzonderlijk aan te vragen en uit te voeren onder het toezicht en volgens de voorwaarden van de Wegendienst. De rioolaansluiting is uit te voeren met gresbuizen met*

binnendiameter van 150mm, of met bruine polypropyleenbuizen met binnendiameter van 160mm, voor de aansluiting van hemelwater, gemengd en zuiver afvalwater.

- *Het plaatsen van een septische put is verplicht.*
- *De aanleg van een inrit op het openbaar domein is afzonder aan te vragen en uit te voeren onder het toezicht en volgens de voorwaarden van de Wegendienst.*
- *Het verlaagde voetpad ter hoogte van de vroegere oprit ter hoogte van de [REDACTED] dient terug verhoogd te worden aangelegd, met inbegrip van de trottoirbanden.*
- *Voor de aanvang van de bouwwerken dient door de bouwheer een plaatsbeschrijving te worden opgemaakt van de staat van het openbaar domein in de omgeving van het bouwperceel.*

Deze plaatsbeschrijving dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het stadsbestuur. Bij gebrek aan deze plaatsbeschrijving wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is.

De herstelling van eventueel vastgelegde gebreken na uitvoering van de bouwwerken zijn volledig ten laste van de bouwheer.
- *Het advies van Dienst Monumentenzorg en Stadsvernieuwing dient stipt te worden nageleefd:*
 - *Er kan gekozen worden voor houten of aluminium schrijnwerk voor de nieuwe invulling van de bestaande raam- en deuropeningen. Het gebruik van PVC is voor deze uitgesloten. Voor de nieuwe gevelopeningen mag een eigentijds materiaal gebruikt worden.*
 - *Het project dient uit te gaan van een verbouwing en niet van een grootschalige sloop en heropbouw.*
- *Het bijgevoegd advies van dienst Leefmilieu dient stipt te worden nageleefd.*
- *Het bijgevoegd brandpreventieverslag dient stipt te worden nageleefd.*
- *Er is contact op te nemen met het integraal waterbedrijf TMVW voor het kosteloos vernieuwen van de drinkwateraansluiting tot aan de watermeter indien de aansluiting vóór de watermeter in lood is (tel. 078 35 35 99). Zijn er loden leidingen aanwezig in de binneninstallatie (deel na de watermeter), dan is het aangewezen om van de renovatie van de woning gebruik te maken om deze leidingen eveneens te laten vernieuwen door uw installateur.*

...

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 8 augustus 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Op 1 september 2011 wordt het beroep door de verwerende partij onontvankelijk verklaard. Deze beslissing wordt op 15 september 2011 ingetrokken.

In zijn verslag van 28 september 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 5 oktober 2011, beslist de verwerende partij op 10 november 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. De beslissing wordt onder meer als volgt gemotiveerd:

“ ...

Het ontwerp voorziet het verbouwen van een fotostudio met een woning op de verdieping tot een studentenhuisvesting met 35 kamers.

Aangezien de aanvraag ingediend werd voor 1 januari 2013 moet volgens artikel 35/1 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid enkel de gelijkvloerse verdieping voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening. In een verduidelijkende nota neergelegd ter hoorzitting werd door de architect omstandig aangetoond dat de aanvraag conform de verordening is. De suggestie van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, om de voorwaarde op te leggen dat de aanvraag voldoet aan alle bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid is dan ook overbodig.

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

De plaats van de aanvraag is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. In voorliggende aanvraag kiest men ervoor om een nieuwe invulling aan het pand te geven met respect voor de erfgoedwaarde van het gebouw.

Door het geven van een nieuwe invulling aan het pand, dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, zorgt men ervoor dat het behoud van dit pand ook voor de toekomst bestendig wordt.

De studentenkamers voldaan aan alle normen en zijn voldoende kwalitatief. Er worden ook voldoende fietsenstelplaatsen en parkeerplaatsen voorzien voor 35 studentenkamers, namelijk 7 parkeerplaatsen en 35 fietsenstelplaatsen. Deze parkeerplaatsen en fietsenstelplaatsen worden voorzien op eigen terrein zodat de parkeerlast niet wordt verschoven naar het openbaar domein.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de privacy van beroepers ernstig geschonden zal worden. De studentenhuysvesting situeert zich aan de overzijde van de straat.

De afstand van de studentenhuysvesting tot de voorgevel van de woning van beroeper bedraagt meer dan 27m. Rekening houdende met de grote voortuinstrook zal de inkijk zeer beperkt zijn. Bovendien zullen de hoogstammige bomen het zicht nog verder beperken. Er is dan ook zeker geen sprake van onaanvaardbare inkijk naar de burens toe. Dit werd ook ter plaatse vastgesteld tijdens een plaatsbezoek op 8 november 2011.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Het beroep is dan ook ongegrond, de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen kan worden bevestigd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep en het belang van de verzoekende partijen

De Raad heeft met het arrest van 20 juni 2012 met nummer S/2012/0135 vastgesteld dat het beroep tijdig werd ingesteld en dat de verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereist belang. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

De Raad heeft met het arrest van 20 juni 2012 met nummer S/2012/0135 vastgesteld dat het beroep gericht is tegen de beslissing van 28 juni 2011 van het college van burgemeester en schepenen en tegen de beslissing van de verwerende partij van 10 november 2011. Het beroep tegen de eerste beslissing werd onontvankelijk bevonden. Het beroep tegen de beslissing van de verwerende partij werd ontvankelijk bevonden. Er zijn geen redenen om anders te oordelen.

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

Standpunt van de partijen

Volgens de verwerende partij dient zij in het verzoekschrift zelf op zoek te gaan naar wat haar wordt “ten laste gelegd”, hetgeen de onontvankelijkheid zou aantonen van het verzoekschrift op grond van artikel 4.8.16, § 3, tweede lid, 5° VCRO. Onder haar “poging tot repliek” beantwoordt de verwerende partij vervolgens een “schending van het hoorrecht”.

Beoordeling door de Raad

1.

Het verzoekschrift bevat een betoog zonder dat het duidelijk en gestructureerd is onderverdeeld naar feiten en middelen. Het formuleren van kritiek op personen, instanties en stukken die al dan niet deel uitmaken van het administratief dossier, kan in elk geval niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel indien bij deze kritiek geen enkele concrete rechtsregel of rechtsbeginsel wordt aangegeven die zou zijn geschonden, en al evenmin wordt uiteengezet waarom die regel of dat beginsel dan wel geschonden zou zijn. Een verzoekende partij die niet op heldere wijze middelen aanvoert in haar verzoekschrift moet evenzeer aanvaarden dat haar kritiek slechts als ontvankelijk middel zal worden beschouwd in de mate dat de verwerende of tussenkomende partij het als middel hebben begrepen en het redelijkerwijs als middel kon worden begrepen.

2.

Anders dan de verwerende partij, beantwoordt de tussenkomende partij een “schending van de goede ruimtelijke ordening”.

In het verzoekschrift verwijzen de verzoekende partijen naar artikel 4.3.1, § 1 VCRO en citeren zij artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, waarna ze ingaan op de volgende aspecten: mobiliteitsimpact, schaal, kwaliteit studentenkamers, bouwdichtheid, visueel-vormelijke aspecten, cultuurhistorische aspecten, hinderaspecten en lichten en zichten.

De verzoekende partijen maken daarmee voldoende duidelijk dat ze een schending beogen aan te voeren van de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met een goede ruimtelijke ordening. Dit is overigens ook zo begrepen door de tussenkomende partij, die dit middel op uitvoerige wijze beantwoordt.

Of dit middel gegrond kan worden bevonden, wordt hierna behandeld.

3.

De conclusie van het voorgaande is dat het verzoekschrift één ontvankelijk middel bevat en de exceptie op grond van artikel 4.8.16, §3, tweede lid, 5° VCRO dient verworpen te worden.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen:

“ ...

5) Artikel 4.3.1 § 1 van het besluit van de Vlaamse regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening van 15 mei 2009 stipuleert dat de vergunning dient geweigerd te worden indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Wat zegt artikel 4.3.1. § 2

onder 1° “het aangevraagde wordt voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4.”

onder 2° “het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand...”

...

- mobiliteitsimpact: 35 studenten en hun talrijke bezoekers zullen tot gevolg hebben dat de buurtbewoners amper hun wagen nog zullen kunnen parkeren. Wij spreken hier dus over een duidelijk mobiliteitsimpact.

- de schaal: 35 studentenkamers in één enkel gebouw en niet in de onmiddellijke omgeving van de hogescholen is buitensporig hoog.

- kwalitatieve studentenkamers: Waar de bijkomende kwalitatieve studentenkamers zich zullen bevinden is een raadsel.

- de bouwdichtheid: Ik herneem de tekst uit het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar: “...Enkele kamers worden in de hoek gewrongen, om de ruimte zo economisch mogelijk te benutten, zonder dat men rekening lijkt te houden met de leefkwaliteit...”

Verder commentaar overbodig.

- visueel – vormelijke elementen: De buurtbewoners en vooral wij zelf, wonende juist rechtover het gebouw waarvan sprake, zullen geconfronteerd worden en blijven met een gebouw met een uitermate banale uitstraling (een derde-wereld project) en dit in tegenstelling tot het huidige gebouw.

De tekst van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar spreekt boekdelen “...maar is van een bedenkelijke architecturale kwaliteit.”

- cultuurhistorische aspecten: Het gebouw, waar oorspronkelijk een cinema in gevestigd was, naderhand de gereputeerde fotostudio [REDACTED] en thans de fotostudio [REDACTED] wordt omgevormd tot een wangedrocht aan de binnen- en aan de buitenkant.

- hinderaspecten: Allen die student geweest zijn weten wat 35 studenten in één gebouw en hun talrijke bezoekers voor hinder in de buurt zullen zorgen, zoals overdreven lawaai, vervuiling, nachtlawaai, vermindering van parkeergelegenheid en vermoedelijk ook vandalisme, in één woord overlast voor een reeds zeer druk bewoonde buurt.

...

Door het niet houden van een openbaar onderzoek ontsnappen de beleidsverantwoordelijken aan het aanhoren van de gegronde kritiek van de burgers en kunnen zij rustig hun gang gaan.

Lichten en zichten.

In het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar staat onder meer nog vermeld: "... Met een hoogte van 9,41 m torent het gebouw een stuk boven de rest van de straat uit."

Zie vooreerst opmerking hierboven.

Thans zijn er relatief weinig of geen (1 enkel) vensters met rechtstreekse inblik op ons erf. Door het creëren van 35 studentenkamers en door het creëren van 3 niveaus i.p.v. 2 zal er een zeer grondige wijziging komen wat "de zichten" betreft.

Nagenoeg alle vensters geven uit op ons eigendom (open ramen - muziek - lawaai) en zal de privacy ernstig geschonden worden.

...

Tot slot.

Het gebouw dat vergund werd is ronduit lelijk, is slechte architectuur en biedt aan de toekomstige bewoners weinig of geen leefkwaliteit: het is louter geïnspireerd door plat winstbejag, waarbij een ganse "rustige buurt" wordt opgeofferd aan het winstbejag of is dit woeker van één enkeling.

Het thans bestaande gebouw heeft erfgoedwaarde: grote gesloten volumes, vertikaal onderbroken, met geometrische versiering, één gigantische poort en een hoekdeur en – venster inkom cinema). Hier blijft niets meer van over.

..."

De tussenkomende partij repliceert:

"...

- Mobiliteitsimpact

...

Zowel de deputatie als de PSA oordelen dat er voldoende parkeerplaatsen zijn. Zij worden daarenboven inpandig voorzien waardoor het openbaar domein niet wordt belast (Vergunningsbeslissing deputatie 10 november 2011, p. 6 en verslag PSA, p.5):

...

Naast het feit dat het aantal parkeerplaatsen voor het project voorzien voldoen aan de parkeergelegenheid die de gemeentelijke verordening op bouwen, verkavelen en beplantingen vereist, lijken de verzoekende partijen uit het oog te verliezen dat de bewoners van het pand studenten zijn die slechts uitzonderlijk over een eigen wagen beschikken.

- De schaal

...

De schaal van het gebouw blijft bij de bestaande toestand. Binnen het bestaande gabariet wordt een nieuwe vloer voorzien zodat een extra bouwlaag gecreëerd wordt. Na verbouwing zijn er weliswaar 3 bouwlagen maar het gabariet van het gabariet van het gebouw blijft hetzelfde. Zowel de deputatie als de PSA bevestigen dat (Vergunningsbeslissing deputatie 10 november 2011, p. 6 en verslag PSA, p.5:

'de 35 studentenkamers worden voorzien binnen het bestaande gabariet'

Bovendien bevinden de studentenkamers zich in regionaal stedelijk gebied en in de buurt van de een drukke invalsweg nl. de [REDACTED]. Het inplanten van een studentenvestiging met 35 eenheden is dus zeker passend.

- Bouwdichtheid

...

Zowel de deputatie als de PSA stellen dat het ontwerp voldoet aan alle minimumvoorwaarden en voldoende kwalitatief is (Vergunningsbeslissing deputatie 10 november 2011, p. 6 en verslag PSA, p.5):

'De studentenkamers voldoen aan alle normen en zijn voldoende kwalitatief.'

De studentenkamers voldoen aan de bepalingen van het decreet van 4 februari 1997 houdende de kwaliteits- en veiligheidsnormen van kamers en studentenkamers.

- Architectuur

...

Het enige wat uiterlijk verandert zijn enkele raampartijen in de gevel die op een speelse verticale manier worden ingemaakt. Het nieuwe project zal voor de verzoekende partijen dan ook geen fundamenteel verschil teweegbrengen. Integendeel, het gebouw bevindt zich momenteel in een verloederde staat. Door het geven van een nieuwe invulling zal het pand op een hedendaagse manier gerenoveerd en herontwikkeld worden. ...

Tot slot maakt het feit dat de verzoekende partijen een ander idee hebben over (hedendaagse) architectuur nog niet dat de door de tussenkomende partij aangevraagde verbouwing niet zou passen in de bestaande bebouwde omgeving.

- Overlast

...

De verzoekende partijen lijken de hedendaagse studenten gelijk te stellen met criminelen en hangjongeren. Ze doen vermoeden dat het nieuwe project de veiligheid in de omgeving in het gedrang zal brengen en criminaliteit in de hand zal werken. De voorstelling is te verregaand. Bovendien wonen de verzoekende partijen in stedelijk gebied en dienen zij de nodige verdraagzaamheid aan de dag te leggen. De tolerantiedrempel ligt eenmaal hoger in de stad dan op het platteland.

- Onaanvaardbare inkijk en schending van de privacy

...

Naast het feit dat de verzoekende partijen op geen enkele manier aantonen dat er inkijk in hun woning is, dienen zij in een verstedelijkte omgeving een hogere verdraagzaamheid aan de dag te leggen dan op het platteland.

- Kroonlijst- en nokhoogte

...

De studentenkamers worden ingebouwd in het bestaande gabariet. Er verandert dus niks aan het bestaande volume van het gebouw. Integendeel, het pand in aanvraag wordt enkel opgewaardeerd nu het gebouw momenteel een verloederd uitzicht heeft en aan een grondige renovatie toe is. De aanvraag voorziet dergelijke renovatie mét respect voor het uitzicht en de erfgoedwaarde van het bestaande gebouw.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken.

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

2.

Uit het administratief dossier blijken volgende gegevens.

Het aangevraagde betreft het verbouwen van een bestaand hoekpand, dat is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Uit de beschrijving in deze inventaris blijkt dat het pand werd gebouwd in 1935 als magazijn en in de jaren 1990 werd omgebouwd tot woning met fotostudio. In de bestreden beslissing wordt vermeld dat het een voormalig cinemacomplex zou betreffen dat later zou zijn omgevormd tot fotostudio met woning.

Het bestaande pand bevat twee bouwlagen onder een hellend dak.

In het aangevraagde ontwerp wordt dit hoekpand omgevormd tot studentenkamers. Door het voorzien van een nieuwe vloer wordt een nieuwe bouwlaag gecreëerd, waardoor het pand na de verbouwing drie bouwlagen omvat. Op het gelijkvloers zijn er 6 studentenkamers voorzien, op de eerste verdieping 15 en op de tweede verdieping 14. Tevens voorziet het ontwerp in 7 parkeerplaatsen en 35 fietsenstelplaatsen.

De verzoekende partijen wonen aan de overzijde van het hoekpand en zijn eigenaar van een naastliggend pand, waarin een notariskantoor is gevestigd.

Het college van burgemeester en schepenen, en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beoordeelden de aanvraag principieel gunstig.

3.

De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing dat de aanvraag gelegen is in woongebied en dat het aangevraagde “verenigbaar is met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg”. Met betrekking tot deze laatste verenigbaarheid stelt de verwerende partij (1) dat de aanvraag een nieuwe invulling aan het pand geeft met respect voor de erfgoedwaarde van het gebouw, waardoor het behoud van dit pand ook voor de toekomst bestendig wordt, (2) dat de studentenkamers aan alle normen voldoen en voldoende kwalitatief zijn, (3) dat er voldoende fietsenstelplaatsen en parkeerplaatsen voorzien worden voor 35 studentenkamers en dat ze worden voorzien op eigen terrein zodat de parkeerlast niet wordt verschoven naar het openbaar domein, (4) dat de studentenhuysvesting zich situeert aan de overzijde van de straat ten opzichte van de woning van de verzoekende partijen, dat de afstand van de studentenhuysvesting tot de voorgevel van deze woning meer dan 27 meter bedraagt en dat rekening houdend met de grote voortuinstrook de inkijk zeer beperkt zal zijn, dat bovendien de hoogstammige bomen het zicht nog verder zullen beperken en dat ook tijdens een plaatsbezoek op 8 november 2011 werd vastgesteld dat er geen sprake is van onaanvaardbare inkijk naar de burens toe.

Gelet op de marginale toetsingsbevoegdheid van de Raad volstaat het niet dat een verzoekende partij een betoog voert waaruit blijkt dat zij gekant is tegen het vergund project. De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. Het is aan de verzoekende partij die de goede ruimtelijke ordening van het project betwist om aan te tonen dat het verlenend bestuursorgaan hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Een verzoekende partij kan zich derhalve niet beperken tot vage kritiek en beweringen of tot het formuleren van een tegengesteld standpunt, maar moet integendeel op gefundeerde wijze aantonen dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van het aangevraagde project met een goede ruimtelijke ordening niet heeft beoordeeld met inachtneming van de beginselen die zijn bepaald in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid van het VCRO, hetzij deze beoordeling foutief of op kennelijk onredelijke wijze heeft uitgevoerd.

De uiteenzetting van de verzoekende partijen kan daartoe niet overtuigen. In hun standpunt uiteengezet onder de aspecten “mobiliteitsimpact, schaal, kwaliteit studentenkamers, bouwdichtheid, lichten en zichten” negeren de verzoekende partijen de beoordeling van deze aspecten in de bestreden beslissing. Met het uiteenzetten van een eigen standpunt wordt niet aangetoond dat de beoordeling in de bestreden beslissing van deze aspecten foutief of kennelijk onredelijk zou zijn. De bewering of stelling van de verzoekende partijen onder “visueel-vormelijke aspecten, cultuurhistorische aspecten” dat het aangevraagde een “banale uitstraling” zou hebben en een “wangedrocht” zou zijn, volstaat evenmin om te doen besluiten tot de onwettigheid van de

bestreden beslissing. Dit standpunt staat overigens tegenover het principiële gunstig advies van de dienst voor Monumentenzorg en Stadsvernieuwing, die de verzoekende partijen onbesproken laten. Tenslotte is de argumentatie van de verzoekende partijen dat studenten sowieso zorgen voor “overlast” door “vervuiling”, “(nacht)lawaaï” en “vermoedelijk vandalisme”, te herleiden tot opportunistiekritiek.

4.

De conclusie van het voorgaande is dat de verzoekende partijen in hun uiteenzettingen geen schending aantonen van artikel 4.3.1, §§ 1 en 2 VCRO.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep, in zoverre gericht tegen de beslissing van 28 juni 2011 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge, is onontvankelijk.
2. Het beroep, in zoverre gericht tegen de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 10 november 2011, is ontvankelijk maar ongegrond.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. 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 terechtzitting op 4 juni 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ