RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 195.036 van 2 juli 2009
in de zaak A. 191.792/X-14.112.

In zake : 1. Dirk LAUREYS,
2. Veerle DEGRYSE,
die woonplaats kiezen bij
advocaat A. VAN BRABANT,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Gulden Vlieslaan 16

tegen :

de stad BRUGGE,
die woonplaats kiest bij
advocaat L. DE SCHEPPER,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Karel de Stoutelaan 148.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Dirk LAUREYS en Veerle DEGRYSE op 13 maart 2009 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 16 december 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge waarbij aan Marc HOOGHUYS de vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning en een berging op een perceel gelegen te Brugge, Lisseweegs Vaartje 16, kadastraal bekend sectie B, nr. 320/c;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 10 juni 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 juni 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat S. SCHUTT, die loco advocaat A. VAN BRABANT verschijnt voor de verzoekende partijen, en van advocaat L. DE SCHEPPER, die verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. <u>Feiten</u>

1.1. Op 17 januari 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient Marc Hooghuys een aanvraag in bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge om een stedenbouwkundige vergunning voor de "verbouwing woning + berging" aan het Lisseweegs Vaartje 16 te Brugge (Lissewege).

De bij de aanvraag gevoegde "beschrijvende nota" verstrekt de volgende toelichting over de geplande verbouwing:

> "De berging gelegen achter het toilet wordt als open berging terug opgebouwd voor het stallen van fietsen en klein tuingerief. Gelijk met de achterbouw van de buur rechts wordt er een hobbyruimte opgetrokken, langs één zijde op de perceelsgrens en aan de andere zijde op 3.00 m van de perceelsgrens".

Volgens de ingediende plannen wordt de berging achter de keuken op de perceelgrens uitgebreid met een nieuwe "polyvalente ruimte" over een diepte van 12,70 meter. De bouw van deze ruimte noodzaakt een verhoging van de scheidingsmuur met het aanpalende perceel.

1.2. Het bouwperceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Brugge-Oostkust gesitueerd in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Tevens is ter plaatse een bij besluit van 2 maart 1995 van de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening goedgekeurd bijzonder plan van aanleg "Dorpskom Lissewege" van kracht, dat het terrein onderbrengt in een zone 1 voor eengezinswoningen met als nevenbestemmingen voor maximaal 30% van de vloeroppervlakte handel, detailhandel, kantoren en horeca (met uitsluiting van dancings).

1.3. Tijdens het openbaar onderzoek wordt een bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partijen, die eigenaars en bewoners zijn van de aanpalende woning aan het Lisseweegs Vaartje 18.

In het bezwaarschrift hebben de verzoekende partijen het onder meer over de omvang en de hoogte van de bijbouw, de diepe insnijding in de tuinzone, de verstoring van het zicht op de polders en de kerktoren van Lissewege, en het mogelijke gebruik van de nieuwbouw als werkruimte.

1.4. Na een ongunstige beoordeling van de stedelijke dienst "DMS" dient de aanvrager een gewijzigd plan in op 21 oktober 2008 dat een nieuw volume in de tuinzone voorziet en het bijkomend gebouw bestemt tot "polyvalente ruimte".

1.5. In het door de voormelde stedelijke dienst opgesteld verslag wordt over het aangepast plan gesteld dat het volume "niet passend (is) in de omgeving" en "een negatieve impact" heeft "op het perceel Lisseweegs Vaartje nr 18, waarvan de tuin geprangd zal worden tussen twee atelierruimtes", en dat "de voorgestelde verhoging een belangrijke afname van licht en zonlicht voor het naastliggende perceel (zal) betekenen waardoor de kwaliteit van dit pand zal verminderen". Het bezwaar van de verzoekende partijen wordt in dit opzicht gegrond bevonden.

De stedelijke dienst adviseert niettemin het college een gunstige beslissing te nemen mits de hoogte van het nieuwe volume op de perceelgrens met de verzoekende partijen te beperken tot 2,20 meter, en de bouwheer te verzoeken in dit opzicht nieuwe plannen in te dienen waarop ook de aanduiding als "polyvalente ruimte" meer gepreciseerd wordt.

1.6. Het college van burgemeester en schepenen beslist op 5 december 2008 om het advies van zijn stedelijke dienst te volgen en om over de aan te passen plannen van de aanvrager geen nieuw openbaar onderzoek te organiseren.

1.7. Op 12 december 2008 dient de aanvrager aangepaste plannen in, waarop andermaal de nieuwbouw de volledige breedte van het perceel inneemt en de nieuwe ruimte als "orgelherstelplaats" bestemd wordt.

1.8. Met het bestreden besluit van 16 december 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning conform de aangepaste plannen.

2. <u>Ontvankelijkheid</u>

2.1. De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen omdat zij niet “het bewijs (...) leveren van het te bekomen voordeel” uit een schorsing/vernietiging, en dat door de aanpassing van de vergunde plannen “in die zin dat de hoogte op de linker perceelsgrens tot een hoogte van maximum 2,20 m over de lengte van het nieuwe volume moest beperkt worden, wat conform is aan de bepalingen van het BPA, (...) niet in te zien valt welk ander voordeel de verzoekende partijen thans nog zouden kunnen bekomen”.

2.2. De verzoekende partijen zijn eigenaars van het aan het bouwperceel palend perceel met het woonhuis dat zij bewonen. Zij hebben derhalve het naar het recht vereiste belang om een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning in te stellen.

3. <u>Grondvoorwaarden tot schorsing</u>

Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

3.1. <u>Ernstig middel</u>

3.1.1. Het eerste middel is afgeleid uit de schending van artikel 52, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 3, § 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de beginselen van behoorlijk bestuur.

In een eerste onderdeel betogen de verzoekende partijen dat de bestreden vergunning verleend werd “zonder de organisatie van een nieuw openbaar onderzoek nadat gewijzigde plannen werden ingediend” en derhalve met “miskenning (van de) procedurevereiste van openbaar onderzoek” terwijl “een

verhoging zal plaatsvinden van de scheidingsmuur tussen het perceel van verzoekende partijen en de vergunningvragende partij, zodat een openbaar onderzoek diende te worden uitgevoerd" en de aangepaste "(...)plannen op essentiële punten werden gewijzigd, na het openbaar onderzoek".

3.1.2. De verwerende partij repliceert wat volgt:

> "Wanneer de beslissing van het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brugge dd. 05.12.2008 desbetreffend bekeken wordt, dan gaat het over de volgende aanpassingen:
> - aanpassen van de aanduiding 'polyvalente ruimte'
> - aanpassen van de hoogte op de linker perceelsgrens tot een hoogte van maximum 2,20 m over de lengte van het nieuwe volume om de invloed op de bezonning in het buurtperceel te beperken tot de invloed van een tuinmuur (geen bezwaar tegen de voorziene hoogte op de rechter perceelsgrens)
> - muur op de perceelsgrens aanpassen conform art. 30 tot 32 van de Gemeentelijke Bouwverordening
> - aanpassing ingevolge de plantechnische opmerkingen en mits voldoende voorzorgen worden getroffen om geluidsoverlast te voorkomen.
>
> De aanpassing van de hoogte tot een hoogte van maximum 2,20 m, komt tegemoet aan één van de weinige grieven welke de verzoekende partijen ten aanzien van de Stad Brugge geformuleerd hadden.
>
> Vermits deze grief weggewerkt is en de verzoekende partijen in de loop van het openbaar onderzoek geen andere grieven formuleerden, moet noodzakelijkerwijze aangenomen worden dat er ook geen andere grieven zijn en dat ook gedurende een nieuw openbaar onderzoek geen nieuwe grieven aan het licht kunnen komen, andere dan deze welke reeds geformuleerd werden.
>
> Ten aanzien van de bezonning ging het bezwaar in essentie over de hoogte van de muur.
> Dit bezwaar werd gegrond verklaard en dienvolgens werd gevraagd om de plannen aan te passen om dit bezwaar volledig weg te werken.
>
> Vermits de nieuwe plannen hieraan volledig tegemoet komen en bovendien op dat punt totaal conform zijn aan de voorschriften van het BPA, valt niet in te zien op welke wijze de verzoekende partijen belang zouden hebben bij een nieuw openbaar onderzoek, vermits hun grief volledig weggewerkt werd.
>
> Verzoekers kunnen immers geen rechten laten gelden die verder gaan dan datgene wat het BPA bepaalt.
>
> Het gaat derhalve niet over een essentiële wijziging, om tegemoet te komen aan voorwaarden van wettelijke of reglementaire aard, maar om wijzigingen die tegemoet komen aan een bezwaar van de verzoekende partij zelf.
> Dit is derhalve niet als een essentiële wijziging te beschouwen.
>
> (...)
>
> Er anders over oordelen zou trouwens een volledige carrousel in gang kunnen zetten".

3.1.3. Het is niet betwist dat de vergunde aanvraag met toepassing van artikel 3, § 3, 13/ van het voormelde besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 aan een openbaar onderzoek moet worden onderworpen.

3.1.4. De bedoelde openbaarmaking is voorgeschreven, eensdeels, om degenen die bezwaren zouden hebben tegen de aanvraag de mogelijkheid te bieden hun bezwaren en opmerkingen te doen gelden, anderdeels, om aan de bevoegde overheden de nodige inlichtingen en gegevens te verstrekken opdat zij met kennis van zaken zouden kunnen oordelen. De formaliteit van het openbaar onderzoek is een substantiële pleegvorm.

Op straffe van de waarborgen, die de voornoemde reglementaire procedure van openbaarmaking aan de belanghebbende derden biedt, volkomen te negeren, wordt deze substantiële pleegvorm miskend indien, na de formaliteit van het openbaar onderzoek, aan de oorspronkelijk bij het college van burgemeester en schepenen ingediende aanvraag essentiële wijzigingen of aanvullingen worden aangebracht die niet aan de formaliteit van het openbaar onderzoek zijn onderworpen en die als grondslag dienen voor het nemen van de bestreden beslissing.

3.1.5. Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de stad Brugge een openbaar onderzoek heeft georganiseerd van 28 februari 2008 tot 28 maart 2008 over een stedenbouwkundige aanvraag, waarbij de plannen voorzagen in het optrekken van een “polyvalente ruimte” over een diepte van 12,70 meter, met een verhoging van de scheidingsmuur met het aanpalende perceel dat eigendom is van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen hebben inzake deze aanvraag op 24 maart 2008 een bezwaarschrift ingediend. Vervolgens werden in de loop van de behandeling van de vergunningsaanvraag door de initiatiefnemer tot tweemaal toe aangepaste bouwplannen ingediend, waarbij de polyvalente ruimte nog 10 meter diep wordt uitgevoerd, over de volledige breedte van het perceel wordt opgetrokken tot tegen de andere perceelgrens, onderverdeeld wordt in drie afzonderlijke ruimten, tot “orgelherstelplaats” wordt bestemd en wat de scheidingsmuur met de tuin van de verzoekende partijen betreft verlaagd wordt tot 2,20 meter.

3.1.6. Aldus werd aan het openbaar onderzoek een bouwplan onderworpen waarvan het vergunde plan essentieel verschillend is omdat het vergunde gebouw in vergelijking met het initiële bouwplan dat aan het openbaar onderzoek werd onderworpen, andere afmetingen heeft, niet meer langwerpig is maar de volledige perceelbreedte tot tegen de andere perceelgrens bestrijkt, achteraan een deur heeft die uitgeeft op de tuin en twee vensters in plaats van één, vooraan twee vensters heeft in plaats van geen, een gewijzigde dakhelling toont, een nokhoogte heeft van 5,97 meter in plaats van oorspronkelijk 5,68 meter, verdeeld

is in drie ruimten, en tot een “orgelherstelplaats” in plaats van een “polyvalente ruimte” wordt bestemd.

3.1.7. Na deze wijziging werd geen nieuw openbaar onderzoek georganiseerd en het blijkt niet dat de bezwaren van de verzoekende partijen tegen het oorspronkelijke plan werden onderzocht in het kader van het aangepaste plan.

3.1.8. Het eerste onderdeel van het middel is in zoverre ernstig.

3.2. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

3.2.1. De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel als volgt:

> “41. De vergunde verbouwingswerken zullen immers het woongenot en de rust aldaar van verzoekende partijen op onaanvaardbare wijze aantasten door (1) onaanvaardbare vermindering van licht- en zoninval ; (2) onaanvaardbare vermindering van het uitzicht en (-3) onaanvaardbare toename van geluidshinder.
>
> 42. Verzoekende partijen zullen vooreerst onaanvaardbare vermindering van licht- en zoninval hebben ten gevolge van de bouw van de ‘hobbyruimte’ met 3 orgelherstelplaatsen een nokhoogte van 5,97 meter.
>
> Ook al werden de initiële plannen blijkbaar aangepast waardoor de nok verschuift richting perceel aanpalende buur rechts, de vaststelling is en blijft dat een ‘bijgebouw’ in de tuinstrook wordt ingeplant met een oppervlakte 78 m² (10 m lang x 7,8 meter breed) (en met een nokhoogte van 5,97 meter) dus een volume van 300 m³ wordt ingeplant in de tuinstrook.
>
> (...)
>
> 43. Verzoekende partijen produceren (7) foto’s met de actuele situatie, waarbij zij aan rechterzijde (zijnde dus de zuidzijde) een ruime licht- en zoninval hebben in hun tuin.
>
> Op deze foto’s hebben zij het vergunde bijgebouw getekend.
>
> De vermindering van lichtinval en zoninval is manifest door het gabariet van het vergunde gebouw, te meer verzoekende partijen aan de linkerzijde reeds geconfronteerd worden met een - meer dan 30 jaar - bestaande situatie van zeer hoog en diep ateliergebouw (...). Het nieuw vergunde bijgebouw zal een tunneleffect - inkokeringseffect veroorzaken, met minder lichtinval en zoninval, ten nadele van verzoekende partijen.
>
> 44. Verzoekende partijen zullen vervolgens onaanvaardbare vermindering van hun uitzicht ondergaan ten gevolge van de bouw van de ‘hobbyruimte’ met 3 orgelherstelplaatsen.
>
> Verzoekende partijen produceren (7) foto’s met de actuele situatie, waarbij zij aan rechterzijde het ruime uitzicht tonen op de historische kerktoren van Lissewege.
>
> Het vergunde bijgebouw in de bestreden vergunning voorziet een constructie die het volledige uitzicht van verzoekende partijen op de historische toren van Lissewege ontneemt, te meer verzoekende partijen hun woning en uitzicht opbouwden richting kerktoren door de bestaande situatie aan hun rechterzijde.

Indien de constructie van vergunningvragende partij toch geplaatst mag worden, heeft dit als gevolg dat verzoekende partijen hun resterende uitzicht quasi volledig verliezen.

45. Het teloorgaan van verlies van licht en uitzicht is op zich een ernstig nadeel dat tevens moeilijk herstelbaar is. Dit werd ook bevestigd door de rechtspraak van de Raad van State:

> Overwegende dat kunnen wonen met uitzicht op niet bebouwde gronden en kunnen genieten van privacy, zoals dit voor verzoekers het geval blijkt te zijn, onschatbare voordelen zijn; dat moet worden aangenomen dat het teloorgaan of het verlies ervan op zich een ernstig nadeel is dat tevens moeilijk te herstellen is; dat dit nadeel slechts moet worden ondergaan indien de bouwvergunning die aan die voordelen een einde maakt wettig blijkt te zijn; dat, zoals hierboven is gebleken, dit vooralsnog niet het geval is; dat voldaan is aan de tweede schorsingvoorwaarde (...)".

3.2.2. De uiteenzetting van de verzoekende partijen bevat voldoende concrete en precieze gegevens die aannemelijk maken dat de verwezenlijking van de vergunde bouwwerken een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten van de Raad van State.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

<u>Artikel 1</u>.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 16 december 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge waarbij aan Marc HOOGHUYS de vergunning wordt verleend voor het verbouwen van een woning en een berging op een perceel gelegen te Brugge, Lisseweegs Vaartje 16, kadastraal bekend sectie B, nr. 320/c.

<u>Artikel 2</u>.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op twee juli 2009, door :

de H.	P. LEFRANC,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

G. SCHEVENEELS. **P. LEFRANC.**