

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 maart 2017 met nummer RvVb/A/1617/0694
in de zaak met rolnummer 1415/0199/A/9/0199

Verzoekende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad BRUGGE , met administratieve zetel te 8000 Brugge, Burg 12 vertegenwoordigd door de heer Pieter DEWULF
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de nv CONSOORTEN DE JONGHE vertegenwoordigd door advocaat Jan BEHEYT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8310 Brugge, Baron Ruzettelaan 417

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 2 december 2014 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 oktober 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad BRUGGE van 12 mei 2014 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een woning tot negen studentenkamers op het perceel gelegen te 8000 Brugge, Guide Gezellelaan 26, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 1089G3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 maart 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de eerste kamer laat de tussenkommende partij met een beschikking van 4 mei 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 kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 11 oktober 2016.

Pieter DEWULF die voor de verzoekende partij verschijnt en advocaat Jan BEHEYT die voor de tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 14 januari 2014 bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een woning tot negen studentenkamers op een perceel gelegen te 8000 Brugge, Guido Gezellelaan 26.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 10 maart 2014 tot en met 8 april 2014 gehouden wordt, worden er geen bezwaarschriften ingediend.

De dienst Leefmilieu van de stad Brugge brengt op 21 januari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De brandweer van Brugge brengt op 5 februari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De cel Mobiliteit van de stad Brugge brengt op 13 maart 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 2 mei 2014 een ongunstig advies uit.

De verzoekende partij weigert op 12 mei 2014, eensluidend met het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. De motivering luidt:

"...

Juridische bepalingen

(...)

Gewestplan "Brugge-Oostkust"

(...)

Zonering(en):

Woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde

(...)

Het project kadert binnen de voorschriften van het gewestplan.

Beschermingsbesluiten

Het pand is niet beschermd noch opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het pand is gelegen binnen een Unesco werelderfgoed zone.

Verordeningen

Gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen goedgekeurd door de Deputatie d.d. 7 april 2011 - Belgisch Staatsblad d.d. 19 april 2011

De aanvraag werd getoetst aan de gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen waarbij vastgesteld wordt dat van belang zijn voor de beoordeling van de aanvraag:

(...)

Hoofdstuk 4: Aanleggen van parkeerruimtes en fietsenstallingen bij bouwwerken

(...)

In de tuin wordt een fietsenstalling gebouwd voor 9 fietsen. De tuin is bereikbaar via de doorrit van het rechterbuurpand dat toebehoort aan dezelfde eigenaars (bestaand poortje blijft behouden).

Op het perceel van het rechter buurpand zijn ook 6 garages en 3 autostandplaatsen ingericht (14 parkeerplaatsen vergund - slechts 9 uitgevoerd). Voor de appartementen rechts waren 7 parkeerplaatsen vereist (zie dossier 2007/1136). Op de plannen staat vermeld dat deze garages gebruikt kunnen worden.

De mobiliteitsdienst vraagt dat de bouwheer het bewijs levert dat er minimaal 2 van de 6 achterliggende garages voorbehouden worden voor de 9 studentenkamers.

Het bewijs hiertoe (schriftelijk engagement) is toe te voegen aan de aanvraag. Verder conform.

Hoofdstuk 9: Daken

Artikel 23

(...)

De nieuwe fietsenberging (4m op 2,20m) wordt afgewerkt met een nagenoeg plat dak met helling 4°. Dit dak wordt afgewerkt met golfplaten, niet als groendak. Niet conform.

Artikel 24

§1. Lichtopeningen/dakdoorbrekingen

(...)

In de achterdakvlak bevinden zich dakvlakramen in 2 horizontale rijen. Sector Unesco heeft geen bezwaar aangezien het om het achterdakvlak gaat dat niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein.

Hoofdstuk 10: Technische aspecten

Artikel 25 - Hoogte van woon- en verblijfslokalen

(...)

Conform.

Artikel 28 - Minimale licht- en luchttoetredingsnormen

(...)

Artikel 29 - Opsplitsen

Het horizontaal opsplitsen van een pand kan slechts toegelaten worden voor zover er geen stedenbouwkundige of kunsthistorische overwegingen zijn die het opsplitsen ontoelaatbaar maken. Een pand kan slechts opgesplitst worden in volgende gevallen:

- a) als het minstens drie volwaardige bouwlagen heeft en ook minstens 180m² totale vloeroppervlakte*

- b) als het slechts twee volwaardige bouwlagen heeft en ook minimum 260 m² totale vloeroppervlakte

Voor de berekening van de totale vloeroppervlakte wordt rekening gehouden met het hoofdvolume inclusief aanbouwen; losstaande bijgebouwen worden niet meegerekend.

Er kan geen toelating worden verleend voor het horizontaal opsplitsen van een woonentiteit die samengevoegd is met een ander pand, ook niet wanneer zo de minimale vloeroppervlakte wordt bereikt.

Onverminderd de vergunningsplicht, kan er afgeweken worden van bovenvermelde bepalingen, in functie van het inrichten van studentenkamers, in volgende gevallen:

- in alle panden met meer dan 180m² totale vloeroppervlakte (zonder onderscheid van 2 of 3 bouwlagen)
- in hoekpanden zonder potentiële buitenruimte bij de woongelegenheid. Onder potentiële buitenruimte dient hier verstaan de private buitenruimte die bij de woning/woonentiteit kan gevoegd worden en die ontstaat na sloop van bestaande bijgebouwen die geen wezenlijk of functioneel deel uitmaken van de woning.

De totale vloeroppervlakte is de som van de vloeroppervlaktes van de volwaardige bouwlagen. De woning beschikt over 2 volwaardige bouwlagen. De totale vloeroppervlakte bedraagt 169m². Niet conform.

De bouwheer vraagt het College om af te wijken van deze minimale oppervlakte vereiste. Dit is enkel mogelijk mits toepassing van artikel 4.4.1. van de Codex:

(...)

Sector Unesco geeft ongunstig advies voor afwijking. Zie ook Toetsing van het project met zijn omgeving- bestemming.

Hoofdstuk 11: Materialen

Artikel 33

(...)

De fietsenberging wordt opgetrokken in hout en afgedekt met golfplaten. Het gebruik van golfplaten is niet conform de gemeentelijke verordening.

(...)

Erfdienstbaarheden

Bestaande erfdienstbaarheden — recht op doorgang

In de rechterperceelsmuur bevindt zich een poortje naar het aanpalende eigendom dat toebehoort aan dezelfde eigenaar. Via de doorrit kunnen de studenten zo hun fiets in de tuin plaatsen. Via de doorrit bereikt men ook de 2 garages die cfr. het plan 'gebruikt kunnen worden' voor de studentenkamers. Op deze manier wordt een erfdienstbaarheid gecreëerd door bestemming van de huisvader.

Sector Unesco meent dat er evenwel onvoldoende garanties zijn dat de doorrit en de garages blijvend gebruikt zullen kunnen worden voor de studentenkamers. Beslist men om één van de eigendommen te verkopen dan kan het poortje gedicht worden waardoor de studentenkamers noch over een fietsenberging noch over garages zullen beschikken.

(...)

Afweging van de goede ruimtelijke ordening

Beschrijving van de omgeving

Gelegen in de Brugse binnenstad, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Straat lopende van de Smedenstraat naar de Gulden-Vlieslaan. Eenzijdige bebouwing van de straat met variërende bouwhoogte. Het karakter van de

straat wordt bepaald door de aanwezigheid van de groene vestingsgordel aan de overzijde. Overheersende woonfunctie.

Toetsing van het project met zijn omgeving

Bestemming

Men vraagt om de bestemming te wijzigen van ééngezinswoning naar studentenhuis met 9 studentenkamers.

Sector Unesco meent echter dat voor dit pand een woonfunctie beter passend is gezien de unieke locatie aan de groene vesten, in een woonstraat met boulevardarchitectuur. Ook de aanwezigheid van een tuin zorgt ervoor dat het gebouw uitermate geschikt is voor de huisvesting van één gezin.

Door het omvormen van dergelijke perfecte ééngezinswoningen komt de reguliere huur- en koopmarkt in de binnenstad onder grote druk. Bij voorkeur worden dan in eerste instantie best ook enkel die panden omgevormd tot studentenkamers die minder geschikt / minder optimaal zijn als ééngezinswoning. Dit betreffen bijvoorbeeld panden zonder buitenruimte, hoekpanden, etc..

Sector Unesco adviseert om voor dit pand de woonfunctie te behouden en geeft bijgevolg ongunstig advies voor de bestemmingswijziging.

Het pand is cfr. de vereisten van de gemeentelijke bouwverordening ook onvoldoende groot om voor een opsplitsing in studentenkamers in aanmerking te komen (slechts 169m² totale vloeroppervlakte i.p.v. minstens 180m²).

Impact op omgeving en verkeer

De bestemmingswijziging zal vermoedelijk een vermeerdering van het fietsverkeer van en naar het pand met zich meebrengen. Via de doorrit bereikt men de fietsenberging in de tuin waar 9 fietsen gestald kunnen worden. Sector Unesco meent dat er weinig garanties zijn dat men via de doorrit steeds de tuin zal kunnen bereiken. Bij verkoop van één van de eigendommen (momenteel behorend tot dezelfde eigenaar) kan het poortje gedicht worden waardoor men niet langer op een vlotte manier de fietsenstalling kan bereiken. De vrees bestaat dat de fietsen dan op het openbaar domein zullen gestald worden.

(...)

Architecturaal concept

Kunsthistorische beschrijving, evaluatie en randvoorwaarden

Het pand is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het pand is stadslandschappelijk waardevol en bevat intern nog een aantal originele elementen die een zekere kunsthistorische waarde hebben: lijstwerk, oorspronkelijke deuren, vloer in de gang, Het pand werd gebouwd in 1924 in typische Beaux-Artsstijl. De geplande interne verbouwingswerken zullen resulteren in een teloorgang van de bestaande ruimte-indeling:

- sloop bureau in functie van het verbreden van de hal (impact op de mooie vloer en het lijstwerk);
- verwijderen van de vleugel deur in de woonruimte;
- verwijderen van de dubbele deur naar de woonruimte (steeds gecentreerd tegenover de schouw).

Verder zijn alle geplande ingrepen nefast voor de oorspronkelijke afwerking:

- de vloeren van de hal;
- de oorspronkelijke binnendeuren;
- het lijstwerk van de benedenverdieping.

De dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken geeft ongunstig advies: de geplande werken brengen de kunsthistorische waarde van het pand in het gedrang.

Leefbaarheid woongelegenheden

Het pand beschikt over een ruime dagzone die aansluit bij een tuin van ca. 8m breedte op 10m diepte. Op de verdiepingen bevinden zich 7 slaapkamers en 2 badkamers. Sector Unesco ontkent niet dat het hier om een grote ééngezinswoning gaat maar meent dat de gemeentelijke bouwverordening ook voor dergelijke panden voldoende mogelijkheden biedt om de volledige woning optimaal te gaan gebruiken. Zo kunnen er in de overtollige kamers gastenkamers of studentenkamers worden ingericht (max. 3). Ook kan de zolderverdieping eventueel ingericht worden tot een zorgwoning. De leefbaarheid van de woning is voldoende groot en moet gevrijwaard worden.

...

Tegen die beslissing tekent de tussenkomen partij op 24 juni 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 28 augustus 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Het advies luidt:

“ ...

3. INHOUDELIJKE BESPREKING

3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

*De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in de Guido Gezellestraat 26 in de Brugse binnenstad. Deze straat verbindt de Smedenstraat met de Gulden Vlieslaan. Op het perceel komt momenteel een eengezinswoning voor. Het betreft eenzijdige bebouwing van de straat met variërende hoogte, waarbij het karakter van de straat bepaald wordt door het groen van de vestingsgordel aan de overzijde van de straat. De woonfunctie overheerst.*

De omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, al komt rechts van huidig pand een recente meergezinswoning voor (eigendom van huidige aanvrager) , en werden in de straat op nummer 8-9 eind 2012 een groot aantal, 19 studentenkamers voorzien.

*Het **ontwerp** voorziet in het verbouwen van de woning, waarbij een studentenhuis met 9 kamers en 1 gemeenschappelijke ruimte beoogd worden. In de tuin wordt een fietsenberging voorzien (bereikbaar via de doorgang van de recente meergezinswoning rechts, van dezelfde eigenaar), achteraan komen noodtrappen, achteraan komen dakramen.*

Een aantal verbouwingswerken zullen de bestaande woning wijzigen, door het doorbreken van lijsten in functie van leidingen, leidingkokers, verbreden van gelijkvloerse gang...

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

(...)

*De aanvraag voldoet niet geheel aan de gemeentelijke bouwverordening dd 07.04.11. Het dak van de fietsenberging is plat, met **golfplaten**. De verordening stelt in art. 23 dat een plat dak toegestaan is indien het een groendak betreft. Het gebruik van golfplaten is*

overigens ook strijdig met art. 33 van de verordening. In deze betreft het 4m x 2,2m, vraag is waarom geen groendak voorzien wordt. Dit kan als voorwaarde opgelegd worden.

De gemeentelijke mobiliteitsdienst vraagt dat bewijs geleverd wordt (schriftelijk engagement) dat minstens **2 van de 9 parkeerplaatsen** van het rechtsnaastgelegen project bestemd worden voor de studentenkamers. Op het perceel van deze buur waren 14 parkeerplaatsen vergund, er werden er slechts 9 uitgevoerd, er kunnen twee parkeerplaatsen komen in het kader van huidige aanvraag omdat deze op overschot zijn in het naastliggend project. Er zijn immers 2 parkeerplaatsen vereist, volgens art. 11.

De fietsenbergplaats is prachtig opgelost, via de bestaande doorgang van het naastgelegen pand. Beslist aanvrager evenwel om een van beide panden te verkopen, kan het poortje gedicht worden en beschikken de studentenkamers over noch fiets-noch autostalling. In het dossier wordt op geen enkele wijze een garantie beschreven om dit probleem te voorkomen.

Besloten moet worden dat de aanvraag op dit vlak te weinig duidelijk is.

Er worden twee in plaats van een enkele rij **dakramen** voorzien in de achterzijde van het dak. Dit is in strijd met art. 24. Een afwijking is mogelijk omdat het een achterzijde betreft, gezien ook de beoogde functie die deze ingreep noodzakelijk maakt.

De aanvraag voldoet aan de **politieverordening** bestemd voor verhuren van kamers, zoals gestemd door de gemeenteraad op 21.05.96. Aanvrager dient gewezen op het feit dat deze verordening ook een aantal technische voorwaarden oplegt, zoals het voorzien van passende branddeuren en verluchtingen.

De aanvraag voldoet aan art. 29 van de verordening, en dit in tegenstelling tot het standpunt van het schepencollege in eerste aanleg. De berekening van aanvrager, die stelt dat een netto oppervlakte van 216m² het geval is, dient bijgetreden. Opgemerkt dient dat de totale vloeroppervlakte bij opsplitsen berekend moet worden binnen de buitenmuren verminderd met de oppervlakte van de trappen en liften. Het gaat in deze niet om verblijfsoppervlakte, dit begrip is strenger en verwijst naar art. 25, in tegenstelling tot de definitie van vloeroppervlakte, zoals in dit geval te hanteren. Een herberekening geeft aan dat het om 212m² gaat.

(...)

Art. 29 stelt dat voor studentenverblijven een opsplitsing mogelijk is vanaf een vloeroppervlakte van 180m², ook bij twee bouwlagen. In deze gaat het om drie bouwlagen, als kan discussie bestaan hieromtrent, de voorgevel is volwaardig drie, de achtergevel slechts twee bouwlagen. In beide gevallen is opsplitsen evenwel juridisch mogelijk, omdat de vloeroppervlakte meer dan 180m² is. De vraag of dit ook ruimtelijk aangewezen is, wordt hiernavolgend gesteld.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een **woongebied met historisch, cultureel en esthetische waarde, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar**, bovenstaande afwijkingen van de gemeentelijke verordening mogelijk zijn mits het opleggen van ene voorwaarde (groendak te voorzien op de fietsenberging) dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving.

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Eenzijds komt rechts van het pand een nieuwe meergezinswoning van dezelfde aanvrager voor, anderzijds zijn er links en in de ruimere buurt voornamelijk eengezinswoningen. Een **openbaar onderzoek** werd gehouden, waarbij geen bezwaarschriften ingediend werden.

Ter hoogte van huisnummers 8 en 9 werden eind 2012 door het CBS 19 studentenkamers vergund. De binnenstad van Brugge werd reeds in 2000 door Unesco tot werelderfgoed gecategoriseerd. Bovenvernoemd project is evenwel groter, anders, het pand is of was minder intact, en dit in een andere omgeving, andere aanpalenden en achterliggende. Bovendien werd de beoordeling inzake het erfgoed, ook inzake mineure architectuur bijvoorbeeld, aangescherpt op aangeven van Unesco. Beide **projecten zijn geen zins vergelijkbaar**.

Het schepencollege stelt dat bij voorkeur die panden die minder geschikt of minder optimaal zijn als eengezinswoning omgevormd moeten worden tot studentenkamers. Dit standpunt dient bijgetreden. Het betreft bijvoorbeeld panden zonder buitenruimte, hoekpanden, grotere entiteiten... In voorliggend geval is de aanwezigheid van de mooie tuin, ook de schaal van het geheel een meerwaarde voor een **eengezinswoning** (die eventueel wel een aantal kamers kan voorzien voor studenten).

Het gebruik van de tuin door studenten zal bovendien hoe dan ook een andere **dynamiek** genereren, overigens ook het gebruik van de kamers, die op plan blijkbaar niet akoestisch geïsoleerd worden (dit aspect is niet duidelijk). Voornamelijk naar de bestaande oude buurwoning links toe stellen zich vragen, omdat daar sprake is van een rustige woontuin. Het gebruik van deze stadstuin door 9 studenten is niet aanvaardbaar op deze plaats, er is geen buffering mogelijk overigens. Het is aangewezen het standpunt van het schepencollege te volgen in deze, dat overigens getuigt van een duidelijke bekommernis om de reguliere huur- en koopmarkt in de binnenstad te beschermen en huidig pand niet te gaan omvormen tot een mono-functioneel studentenhuus.

Naast bovenstaande inschatting van de ruimtelijke gevolgen van de voorgestelde functie dient opgemerkt dat het vanuit **erfgoedstandpunt** een mooie en in uitstekende staat verkerende burgerswoning betreft, gebouwd in 1924 in Beaux-Art-stijl, waarbij een omvorming tot studentenhuus niet enkel fysisch maar ook naar gebruik toe afbreuk zal doen van het erfgoed. Ook al is dit pand niet beschermd, zoals gezegd betreft het een locatie die inzake werelderfgoed wel degelijk belangrijk is, aan de groene gordel, op een zichtlocatie, stadslandschappelijk heeft het gebouw wel degelijk een zekere erfgoedwaarde. De interne verbouwingswerken zullen het gebouw beschadigen en wijzigen, waarbij een aantal originele elementen zoals lijstwerk, deuren en de vloer in de gang niet intact zullen blijven. Overigens zal de functiewijziging zoals op plan aangegeven een wijziging van de indeling vooraan het gelijkvloers impliceren, met een onherstelbare beschadiging van de mooie vloer en het lijstwerk, met de sloop van het (typische) bureau. Een aantal dubbele en merkwaardige deuren zullen verdwijnen (vb. de vleugel deur in de living en de dubbele deur naar de woonruimte, gecentreerd tov de schouw). De voorgevel zal de inhoud niet meer dekken. Het advies van de stedelijke dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken was ongunstig. Het is onmiskenbaar zo dat de ingrepen de kunsthistorische waarde van het pand in het gedrang zullen brengen, wat niet evident is in een gebied dat als werelderfgoed beschouwd wordt.

Besloten moet worden dat het ruimtelijk aangewezen is een eengezinswoning te behouden op deze plaats, waarbij in de overvloedige kamers gasten of studenten kunnen gelogeed worden, met een maximum van drie. Deze mogelijkheden werden ook gesuggereerd door het schepencollege, dat getuigt van een consistente houding en beleidskeuze. De leefbaarheid van de woning is voldoende groot en moet gevrijwaard worden, waarbij toch een zekere vorm van nevenfunctie mogelijk is.

...

Na de hoorzitting van 2 september 2014 stelt de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar op 5 september 2014 een bijkomende nota op betreffende de berekening van de vloeroppervlakte die op grond van artikel 29 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen bereikt moet worden om een pand horizontaal op te splitsen. In de nota wordt de berekening van het verslag van 28 augustus 2014 als volgt herzien:

“ ...

2. BIJKOMEND ONDERZOEK

Artikel 2

Totale vloeroppervlakte:

- de vloeroppervlakte van alle **volwaardige bouwlagen** samengeteld.

Artikel 2

Volwaardige bouwlaag:

Dit is een bouwlaag die beantwoordt aan elk van de volgende kenmerken:

- op elk punt van de vloer is de vrije hoogte minimaal 2,00m, met een gemiddelde van minimum 2,40m
- niet geheel of gedeeltelijk gesitueerd boven het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel, waarbij het laagste telt.

In voorliggend ontwerp wordt voldaan aan het eerste, maar niet aan het tweede kenmerk. Het betreft dus twee bouwlagen. Het gebouw moet volgens art. 29 dus een minimum van 260m² hebben.

3. HERBEREkening

*Nivo 2, zijnde de tweede verdieping, is geen volwaardige bouwlaag, omdat achteraan een strook van 1m geen 200 cm hoog is (...). Dit dient gecorrigeerd, nivo 2 mag niet meegerekend worden. Het pand is bijgevolg **vanuit juridisch oogpunt niet opsplitsbaar**.*

(...)

Bovenstaande berekening van PSA dd 28.08.14 is niet correct. Door een eenvoudige ingreep, zoals aangegeven op het plan in bijlage, is het evenwel mogelijk dit nivo volwaardig te maken. Op dat moment wordt het pand opsplitsbaar.

Het CBS komt neer op een letterlijke interpretatie van de verordening waardoor een legaliteitsbelemmering ontstaat, die evenwel eenvoudig te remediëren is.

Indien aanvrager een muurtje plaatst op 1m (...), wordt nivo 2 'volwaardig' en telt deze mee als netto oppervlakte, waardoor een totaal van 204m² ontstaat (212m² – 8m² van het muurtje = 204m², dus meer dan de vereiste 180m²).

4. BESLUIT

Het ware logisch opsplitsen toe te staan zonder de effectieve vloeroppervlakte te verkleinen middels een beperkte afwijking volgens art. 4.4.1. Opsplitsen is vanuit juridisch oogpunt mogelijk, al dient dit aspect ander gemotiveerd dan zoals gesteld in de nota PSA.

Aanvullend dient onderlijnd dat deze nota PSA aangaf dat het ruimtelijk aangewezen is een eengezinswoning te behouden op deze plaat, waarbij in de overvloedige kamers gasten of studenten kunnen gelogeerd worden, met een maximum van drie. Juridisch is er echter geen probleem, enkel ruimtelijk.

...

Op 2 oktober 2014 beslist de verwerende partij om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in de Guido Gezellestraat 26 in de Brugse binnenstad. Deze straat verbindt de Smedenstraat met de Gulden Vlieslaan. Op het perceel komt momenteel een eengezinswoning voor. Het betreft eenzijdige bebouwing van de straat met variërende hoogte, waarbij het karakter van de straat bepaald wordt door het groen van de vestingsgordel aan de overzijde van de straat. De woonfunctie overheerst.

De omgeving bestaat voornamelijk uit eengezinswoningen, al komt rechts van huidige pand een recente meergezinswoning voor (eigendom van huidige aanvrager), en werden in de straat op nummer 8-9 eind 2012 een groot aantal, 19 studentenkamers voorzien.

Het ontwerp voorziet in het verbouwen van de woning, waarbij een studentenhuus met 9 kamers en 1 gemeenschappelijke ruimte beoogd worden. In de tuin wordt een fietsenberging voorzien (bereikbaar via de doorgang van de recente meergezinswoning rechts, van dezelfde eigenaar), achteraan komen noodtrappen, achteraan komen dakramen.

Een aantal verbouwingswerken zullen de bestaande woning wijzigen, door het doorbreken van lijsten in functie van leidingen, leidingkokers, verbreden van gelijkvloerse gang...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

(...)

De gemeentelijke mobiliteitsdienst vraagt dat bewijs geleverd wordt (schriftelijk engagement) dat minstens 2 van de 9 parkeerplaatsen van het rechtsnaastgelegen project bestemd worden voor de studentenkamers. Op het perceel van deze buur waren 14 parkeerplaatsen vergund, er werden er slechts 9 uitgevoerd, er kunnen twee parkeerplaatsen komen in het kader van huidige aanvraag omdat deze op overschot zijn in het naastliggend project. Er zijn immers 2 parkeerplaatsen vereist, volgens art. 11.

De fietsenbergingplaats is prachtig opgelost, via de bestaande doorgang van het naastgelegen pand.

Er worden twee in plaats van een enkele rij dakramen voorzien in de achterzijde van het

dak. Dit is in strijd met art. 24. Een afwijking is mogelijk omdat het een achterzijde betreft, gezien ook de beoogde functie die deze ingreep noodzakelijk maakt.

(...)

In tegenstelling tot de PSA moet worden vastgesteld dat de aanvraag niet voldoet aan art. 29 van de stedenbouwkundige verordening.

Artikel 29 van de stedenbouwkundige verordening stelt dat een pand slechts kan opgesplitst worden in volgende gevallen:

a. als het minstens drie volwaardige bouwlagen heeft en ook minstens 180m² totale vloeroppervlakte

b. als het slechts twee volwaardige bouwlagen heeft en ook minimum 260 m² totale vloeroppervlakte

Artikel 2 van de stedenbouwkundige verordening definieert “totale vloeroppervlakte” als - “de vloeroppervlakte van alle volwaardige bouwlagen samengeteld”.

Volgens hetzelfde artikel wordt “volwaardige bouwlaag” als volgt gedefinieerd :

Dit is een bouwlaag die beantwoordt aan elk van de volgende kenmerken :

- op elk punt van de vloer is de vrije hoogte minimaal 2,00m, met een gemiddelde van minimum 2,40m*
- niet geheel of gedeeltelijk gesitueerd boven het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel, waarbij het laagste peil telt.*

In voorliggend ontwerp wordt voldaan aan het tweede, maar niet aan het eerste kenmerk. Niveau 2, zijnde de tweede verdieping, bevat achteraan een strook van 1m die geen 200cm hoog is. Hierdoor mag deze tweede verdieping niet meegerekend worden als volwaardige bouwlaag. Hieruit volgt dat het gebouw slechts twee bouwlagen telt. Overeenkomstig artikel 29 dient het gebouw dus een minimum van 260m² tellen. Aangezien de totale vloeroppervlakte 204 m² bedraagt, wordt niet voldaan aan de vereiste van de stedenbouwkundige verordening. Het pand is bijgevolg vanuit juridisch oogpunt niet opsplitsbaar.

Door middel van een eenvoudige ingreep is het evenwel mogelijk om niveau 2 volwaardig te maken, waardoor het pand vanuit juridisch oogpunt opsplitsbaar wordt. Indien aanvrager een muurtje plaatst op 1m, wordt niveau 2 ‘volwaardig’ en telt deze mee als netto oppervlakte, waardoor een totaal van 204m² ontstaat (212m² – 8m² van het muurtje= 204m², dus meer dan de vereiste 180m²). Vanuit praktische overwegingen is het echter niet aangewezen om dit muurtje te plaatsen.

Een eventuele afwijking op grond van artikel 4.4.1 §1 VCRO kan worden overwogen.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Eenzijds komt rechts van het pand een nieuwe meergezinswoning van dezelfde aanvrager voor, anderzijds zijn er links en in de ruimere buurt voornamelijk eengezinswoningen. Een openbaar onderzoek werd gehouden, waarbij geen bezwaarschriften ingediend werden.

Ter hoogte van huisnummers 8 en 9 werden eind 2012 door het CBS 19 studentenkamers vergund. Aangezien er reeds studentenkamers vergund werden in 2012, zijn er ook geen ruimtelijke bezwaren tegen voorgesteld project.

Om die reden wordt het standpunt van het schepencollege dat bij voorkeur die panden die minder geschikt of minder optimaal zijn als eengezinswoning omgevormd moeten worden tot studentenkamers, niet bijgetreden.

Het gebruik van de tuin door studenten zal ook geen andere dynamiek genereren.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het verbouwen van een woning tot een woning met 9 studentenkamers; dat de aanvraag niet voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening; dat evenwel op grond van artikel 4.4.1. §1 VCRO beperkt kan worden afgeweken; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

Zoals blijkt uit artikel 4.8.2 VCRO spreekt de Raad zich als administratief rechtscollege uit over beroepen tot vernietiging van onder meer vergunningsbeslissingen, dat wil zeggen in laatste administratieve aanleg genomen uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen betreffende de afgifte of de weigering van een vergunning.

Als de bestreden beslissing wegens objectieve onwettigheid wordt vernietigd, wordt de rechtsplicht van de verwerende partij gereactiveerd om zich over de aanvraag van de tussenkomende partij uit te spreken. De Raad is geen orgaan van actief bestuur dat zich in de plaats van de verwerende partij mag stellen om zich opnieuw over de aanvraag van de tussenkomende partij uit te spreken. Het beroep bij de Raad is een rechterlijk beroep, geen derde administratieve aanleg.

De tussenkomende partij kan enkel aan het geding deelnemen om de bestreden vergunning te verdedigen en de verwerping van het beroep te bepleiten. Voor zover zij "in ondergeschikte orde" van de Raad ook vordert om "aan de kwestige vergunning bijkomende voorwaarden (aanpassing plan, in casu gangbreedte, dak fietsenberging en muurtje tweede verdieping, alsook engagement beschikking garages en toegang tuin te verbinden", of om aan de verwerende partij een injunctie in die zin op te leggen, is haar verzoek tot tussenkomst onontvankelijk.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij ontleent een eerste middel aan de schending van artikel 29 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen, van artikel 4.3.1, §1, 1°, a VCRO *juncto* artikel 4.4.1, §1 VCRO, van de motiveringsplicht en van het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij zet uiteen:

“ ...

Artikel 29 van de stedelijke bouwverordening luidt als volgt:

(...)

Vooreerst blijkt uit de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen duidelijk dat het pand niet in aanmerking komt voor opsplitsen wegens stedenbouwkundige of kunsthistorische overwegingen. Het college motiveerde als volgt:

(...)

De bestreden beslissing gaat volledig voorbij aan het eerste lid van artikel 29. Dit klemmt des te meer omdat een toepassing van artikel 29 slechts mogelijk is als er geen stedenbouwkundige of kunsthistorische overwegingen zijn die het opsplitsen ontoelaatbaar maken. Pas nadat deze toets is gemaakt, kan worden berekend of het pand al dan niet in aanmerking komt voor opsplitsing.

De deputatie verzuimt de eerste toets te maken en slaat meteen aan het rekenen. Door geen rekening te houden met het eerste lid van artikel 29, schendt zij de motiveringsplicht.

Maar er is meer. In haar berekening om na te gaan of het pand in aanmerking komt voor opsplitsing maakt zij een verkeerde toepassing van artikel 29.

De deputatie motiveert als volgt:

(...)

Deze berekening is volledig fout en miskent artikel 29 compleet.

Nergens valt af te leiden hoe de deputatie tot 204 m² komt, terwijl de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, daarin gevolgd door het college van burgemeester en schepenen, het over 169 m² heeft (...). Ook hier schiet de deputatie daning te kort in haar motivatie.

Deze berekening werd door de GSA, die door het college van burgemeester was afgevaardigd naar de hoorzitting van de deputatie, nochtans uitvoerig toegelicht op deze hoorzitting. Daarop heeft de deputatie de PSA opdracht gegeven deze berekening te controleren, maar dit mondde uit in een berekening met de foutieve uitkomst van 212,35 m². Met de aftrek van een fictief muurtje (!) bekomt de PSA een oppervlakte van 204m². Deze berekening kan enkel afgeleid worden uit de bijkomende nota (...) die de PSA maakte, maar niet uit de bestreden beslissing.

Dit is evenwel niet alles: hoewel de deputatie met zoveel woorden stelt dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 29, stelt zij niettemin dat een "eventuele (sic) afwijking op grond van artikel 4.4.1 §1 VCRO kan worden overwogen". Dit tart alle verbeelding.

Niet alleen miskent zij daarmee artikel 29, bovendien wijkt zij daarmee af van de eigen beleidslijn: de deputatie is het college van burgemeester en schepenen altijd gevolgd in de toepassing van artikel 29 en heeft nooit afwijkingen toegestaan.

In een gelijkaardige zaak overwoog de deputatie vrij recentelijk nog het volgende in een weigeringsbeslissing (deputatie 9 augustus 2012):

(...)

Het is onbegrijpelijk dat de deputatie nu compleet anders oordeelt en artikel 29 volledig anders interpreteert.

Volgens vaste rechtspraak van Uw Raad zal een kennelijk onredelijke beslissing voorliggen wanneer uw Raad vaststelt dat de beslissing van de vergunningverlenende overheid dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou zijn gekomen. Hier gaat het om dezelfde omstandigheden en zelfs over hetzelfde vergunningverlenende bestuur!

Niet alleen ligt een kennelijk onredelijke beslissing voor, bovendien is ze volstrekt onwettig nu zij artikel 29 verkeerd toepast en miskent. Het eerste middel is dan ook gegrond.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

" ...

2.

*De verwerende partij stelt vast dat de verzoekende partij nalaat haar beweringen concreet te staven. Zij toont nergens concreet aan dat er effectief sprake is van **kunsthistorische** onderdelen in het pand, ze voegt bijvoorbeeld geen foto's toe van de goed bewaarde toestand. Het feit dat er oorspronkelijke deuren, lijstwerk en vloeren aanwezig zijn, volstaat niet om de vergunning te weigeren.*

Bovendien heeft de aanvrager op de hoorzitting laten weten dat hij een aantal van de oorspronkelijke elementen zal bewaren bij de verbouwingen. De gang zal bijvoorbeeld niet meer verbreed worden zodat meer elementen kunnen bewaard blijven, zoals de vloer en het lijstwerk.

Uit de voorwaardelijk gunstige adviezen en de garantie van de aanvrager dat er zo veel mogelijk oorspronkelijke elementen zullen bewaard worden, kon de verwerende partij, in alle redelijkheid, afleiden dat er geen stedenbouwkundige of kunsthistorische belemmeringen aanwezig zijn.

3.

*De verzoekende partij stelt zelf in haar verzoekschrift dat uit de bijkomende nota van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar blijkt hoe de **oppervlakte** is berekend. Het is duidelijk dat de verwerende partij deze berekening is gevolgd in haar bestreden*

beslissing. In de bestreden beslissing staat bovendien uitdrukkelijk dat er van de oppervlakte van 212m² 8m² wordt afgetrokken voor het muurtje. Uit de bestreden beslissing blijkt dus voldoende hoe de verwerende partij de vloeroppervlakte heeft berekend.

De bestreden beslissing stelt inderdaad dat de aanvraag strijdig is met artikel 29 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De totale vloeroppervlakte wordt berekend door de vloeroppervlakte van alle volwaardige bouwlagen samen te tellen. Om in aanmerking te komen als een volwaardige bouwlaag moet de vrije hoogte op elk punt van de vloer minimaal 2 meter zijn en mag de bouwlaag niet geheel of gedeeltelijk gesitueerd zijn boven het peil van de goot aan de straatgevel of aan de zijgevel.

Zowel de verwerende partij als de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar hebben vastgesteld dat niveau 2 niet aan beide voorwaarden voldoet. Niveau 2 heeft immers niet overal een vrije hoogte van 2 meter. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar heeft dan voorgesteld om op niveau 2 een muurtje te plaatsen zodat de vrije hoogte wel 2 meter is en niveau 2 dus voldoet aan de definitie van een volwaardige bouwlaag.

Op deze manier kan niveau 2 meegerekend worden om de totale vloeroppervlakte te berekenen en komt de verwerende partij tot de vaststelling dat de vloeroppervlakte 204m² is (212,35m², alle niveau's samen min de oppervlakte die het muurtje in beslag zou nemen, 8m²).

De verwerende partij heeft dan vastgesteld dat het niet wenselijk is om daar een muurtje te plaatsen en heeft geoordeeld dat het gaat om een beperkte afwijking en dat alle niveau's dus kunnen meegeteld worden om de totale vloeroppervlakte te berekenen. Het feit dat het plaatsen van een klein muurtje er voor kan zorgen dat het volledige niveau 2 kan worden meegerekend bij de totale vloeroppervlakte, toont de absurditeit van de situatie en de definitie van een volwaardige bouwlaag aan. Dit toont eveneens aan dat de verwerende partij terecht heeft gebruik gemaakt van artikel 4.4.1 VCRO om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en af te wijken van artikel 29 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

4.

*De verzoekende partij toont zelf al aan dat het totaal niet om **dezelfde omstandigheden** gaat. In het dossier waarnaar de verzoekende partij verwijst, was er sprake van een totale vloeroppervlakte van 116,28m². In het huidige dossier is er aangetoond dat er, door een simpele ingreep, sprake is van een totale vloeroppervlakte van 204m². De verwerende partij heeft dan geoordeeld dat er sprake is van een beperkte afwijking, aangezien de aanvrager door het uitvoeren van een simpele ingreep, kan voldoen aan artikel 29 en de voorwaarden van artikel 2 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.*

De verwerende partij moet elk administratief beroep in concreto beoordelen en kan rekening houdend met de concrete omstandigheden van het dossier tot een ander besluit komen.

...

3.

De tussenkomende partij voert aan dat zij op de hoorzitting een plan neergelegd heeft waarmee noch de bestreden beslissing, noch het verzoekschrift rekening houdt. Dat plan houdt in dat de

gang beneden niet verbreed wordt, zodat de waardevolle interieurelementen behouden worden. De tussenkommende partij voegt daaraan toe:

“ ...

Stad Brugge stelt schending van art. 29 van gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GSBV), omdat geen toetsing zou zijn gebeurd van de bezwaren van “stedenbouwkundige of kunsthistorische aard”, ten onrechte :

De (weinige) kunsthistorische waardevolle elementen worden uiteindelijk wel degelijk behouden. Aan de buitenkant van het pand zelf wordt overigens niet geraakt. De leefbaarheid wordt niet relevant verslechterd door de omvorming tot studentenkamers. Stad Brugge promoot trouwens zelf de inrichting van studentenkamers, ondermeer middels het kwestig reglement.

Eveneens zou art. 29 geschonden zijn door het aannemen van 212 m² totale vloeroppervlakte, daar waar in feite slechts 169 m² kan worden weerhouden.

Het verschil (goed 40 m²) betreft de tweede verdieping, die mits een minimale ingreep (afsluiten van een kleine te lage ruimte) als een volwaardige bouwlaag kan aangenomen worden. Dergelijke afwijking is bovendien aanvaardbaar binnen de bestaande regelgeving. Er is geen vergelijk mogelijk met de aangehaalde beslissing van 9 augustus 2012 (incorporatie zolders en stapelruimte).

...”

4.

In haar wederantwoordnota repliceert de verzoekende partij:

“ ...

In het verzoekschrift tot vernietiging stipte verzoekende partij aan dat de bestreden beslissing volledig voorbij gaat aan het eerste lid van artikel 29, dat luidt als volgt:

(...)

Pas nadat deze toets is gemaakt, kan worden berekend of het pand al dan niet in aanmerking komt voor opsplitsing.

Het verzoekschrift wijst er op dat verwerende partij verzuimde deze toets te maken en meteen aan het rekenen sloeg. Door geen rekening te houden met het eerste lid van artikel 29, schendt zij de motiveringsplicht.

*Verwerende partij ontkent dit niet in haar **antwoordnota**, maar stelt boudweg dat verzoekende partij niet concreet aantoont dat er effectief sprake is van kunsthistorische onderdelen. Dit is onbegrijpelijk, vermits in het verzoekschrift expliciet werd geciteerd uit de weigeringsbeslissing uit eerste aanleg:*

(...)

Dat tussenkommende partij “op de hoorzitting heeft laten weten dat hij een aantal van de oorspronkelijke elementen zal bewaren bij de verbouwingen”, kan onmogelijk het verzuim de verplichte toets van artikel 29 eerste lid te maken goedmaken, wat de bestreden beslissing volstrekt onwettig maakt.

In haar nota van tussenkomst wijst tussenkommende partij op een verbeterd plan dat zou neergelegd zijn op de hoorzitting. Dit plan is verzoekende partij volkomen onbekend,

bovendien wordt er met geen woord over gerept in de bestreden beslissing, laat staan dat verwerende partij zou hebben vergund op basis van dit onbekende “verbeterde plan”.

Wat betreft de berekeningswijze van de oppervlakte om artikel 29 te kunnen toepassen, verwijst verzoekende partij integraal naar haar verzoekschrift.

Het is tergend te moeten vaststellen dat verwerende partij het in haar verweernota passend vindt nog een sneer te moeten uitdelen door artikel 29 als absurd te omschrijven, terwijl haar berekeningswijze zoals in het verzoekschrift werd aangetoond foutief en onwettig is.

De oppervlakte die verwerende partij meent uit te komen berust enkel op een fictie. Wanneer deze kromme logica zou gevolgd worden, kan men voortaan ook in andere situaties denkbeeldige muurtjes meerekenen om te ontsnappen aan dwingende voorschriften, wat volstrekt onaanvaardbaar is.

Verwerende partij dwaalt waar zij meent nuttig te kunnen verwijzen naar de mogelijkheden van artikel 4.4.1 VCRO: het gaat hier geenszins om afwijkingen van een stedenbouwkundig voorschrift met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm of de gebruikte materialen, maar om een afwijking van een stedenbouwkundig voorschrift en de definitie van het begrip “volwaardige bouwlaag” uit de gemeentelijke bouwverordening waarin de parameters worden bepaald die een opsplitsing al dan niet mogelijk maken. Verwerende partij miskent artikel 4.4.1 VCRO en geeft het artikel een draagwijdte die het niet heeft.
...

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een stedenbouwkundige verordening, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is. Met toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO kan het bestuur in een vergunning na een openbaar onderzoek beperkte afwijkingen op stedenbouwkundige voorschriften toestaan.

2.

Het wordt niet betwist dat op de aanvraag van de tussenkomen partij artikel 29 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen, vastgesteld door de gemeenteraad van de stad Brugge op 25 januari 2011 en goedgekeurd door de verwerende partij op 7 april 2011 (vervolgens: de stedenbouwkundige verordening), van toepassing is.

Artikel 29 van de stedenbouwkundige verordening bepaalt:

“ ...

Het horizontaal opsplitsen van een pand kan slechts toegelaten worden voor zover er geen stedenbouwkundige of kunsthistorische overwegingen zijn die het opsplitsen ontoelaatbaar maken.

Een pand kan slechts opgesplitst worden in volgende gevallen:

- a. als het minstens drie volwaardige bouwlagen heeft en ook minstens 180m² totale vloeroppervlakte
- b. als het slechts twee volwaardige bouwlagen heeft en ook minimum 260 m² totale vloeroppervlakte

Voor de berekening van de totale vloeroppervlakte wordt rekening gehouden met het hoofdvolume inclusief aanbouwen; losstaande bijgebouwen worden niet meegerekend.

Er kan geen toelating worden verleend voor het horizontaal opsplitsen van een woonentiteit die samengevoegd is met een ander pand, ook niet wanneer zo de minimale vloeroppervlakte wordt bereikt.

Onverminderd de vergunningsplicht, kan er afgeweken worden van bovenvermelde bepalingen, in functie van het inrichten van studentenkamers, in volgende gevallen:

- a. *in alle panden met meer dan 180m² totale vloeroppervlakte (...)*
- b. *in hoekpanden zonder potentiële buitenruimte bij de woongelegheden.*

Onder potentiële buitenruimte dient hier verstaan de private buitenruimte die bij de woning/woonentiteit kan gevoegd worden en die ontstaat na sloop van bestaande bijgebouwen die geen wezenlijk of functioneel deel uitmaken van de woning.

...

De door artikel 29, vijfde lid van de stedenbouwkundige verordening vereiste minimale totale vloeroppervlakte van een pand voor het inrichten van studentenkamers geldt zonder onderscheid van twee of drie bouwlagen dat in het tweede lid gemaakt wordt. Artikel 2 van de stedenbouwkundige verordening definieert de 'totale vloeroppervlakte' als 'de vloeroppervlakte van alle volwaardige bouwlagen samengeteld'. Een 'volwaardige bouwlaag' houdt volgens datzelfde artikel 2 onder meer in dat op elk punt van de vloer de vrije hoogte minimaal twee meter is, met een gemiddelde van minimum 2,40m.

3.

Waar het de berekening van de totale vloeroppervlakte betreft, blijkt uit de motivering in de bestreden beslissing dat de verwerende partij geen oog gehad heeft voor de specifieke regeling in artikel 29, vijfde lid van de stedenbouwkundige verordening voor het inrichten van studentenkamers. Om te voldoen aan die bepaling, volstaat het dat het gebouw een totale vloeroppervlakte van meer dan 180 m² heeft, ook al telt het twee en geen drie volwaardige bouwlagen.

Nog daargelaten het geschilpunt of de afwijking betreffende de vloeroppervlakte binnen de perken van de door artikel 4.4.1, §1 VCRO toegelaten 'beperkte' afwijkingen valt, stelt de verzoekende partij terecht dat de verwerende partij zonder meer heenstapt over de door artikel 29, eerste lid van de stedenbouwkundige verordening vooreerst gestelde voorwaarde voor het opsplitsen van de woning en zich meteen aan het rekenen zet. Artikel 29, eerste lid van de stedenbouwkundige verordening bepaalt dat "er geen stedenbouwkundige of kunsthistorische overwegingen zijn die het opsplitsen ontoelaatbaar maken". De bestreden beslissing geeft geen blijk van die beoordeling.

De verwerende partij repliceert in de antwoordnota vergeefs dat de verzoekende partij haar beweringen niet concreet staft en niet aantoon dat het pand kunsthistorische onderdelen bevat. Wanneer de verwerende partij uitspraak doet over een bouwaanvraag die een opsplitsing inhoudt, is het haar plicht om te beoordelen of de opsplitsing uit stedenbouwkundig of

kunsthistorisch oogpunt wel verantwoord is. Met haar repliek leidt de verwerende partij de aandacht af van haar verzuim de door artikel 29, eerste lid van de stedenbouwkundige verordening voorgeschreven toets uit te voeren. Bovendien heeft de verzoekende partij in de weigeringsbeslissing van 12 mei 2014 duidelijk uiteengezet om welke stedenbouwkundige en kunsthistorische redenen volgens haar de aanvraag niet voor vergunning in aanmerking komt. De verwerende partij bewaart daarover in de bestreden beslissing het stilzwijgen.

De verwerende partij werpt tegen dat de tussenkomende partij op de hoorzitting “heeft laten weten” dat de waardevolle interieurelementen behouden zullen worden. Het volstaat niet dat de tussenkomende partij dat “heeft laten weten”. De verwerende partij heeft zonder meer de initiële aanvraag zonder enige aanpassing vergund. Van een “verbeterd plan” is er in de bestreden beslissing geen sprake.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 11 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en van artikel 4.3.1, §1, 1°, a VCRO, en wordt als volgt uiteengezet:

“ ...

Artikel 11 § 9 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening legt voor studentenkamers volgende norm op: Eén parkeerplaats per 5 studentenkamers en één fietsenstalling per studentenkamer.

Artikel 12 voorziet de volgende afwijkingen op deze regel:

(...)

Voorliggend project voorziet geen parkeerplaatsen noch een fietsberging op eigen terrein en strijdt dan ook met artikel 11 § 9.

Het bestreden besluit motiveert als volgt:

(...)

Dergelijke motivering schiet danig te kort en kan bezwaarlijk als afdoende worden beschouwd. Los van de vaststelling dat op geen enkele manier tegemoet gekomen is van wat de gemeentelijke mobiliteitsdienst vraagt, dient vastgesteld dat niet voldaan is aan artikel 11 en nergens uit de bestreden beslissing kan worden afgeleid waarom een afwijking mogelijk zou zijn die door artikel 12 geenszins is voorzien voor de binnenstad.

Als de deputatie de oplossing, om twee parkeerplaatsen van het naastliggende project te desaffacteren ten gunste van voorliggende aanvraag, al had willen aanvaarden, dan had minstens een sluitende oplossing moeten voorliggen. Dit is geenszins het geval: het gaat enkel om een verklaring.

Ook wat de problematiek van de fietsenberging betreft is de motivering problematisch. De PSA stelde immers in zijn verslag:

(...)

De praktische en logische problemen die de PSA ziet, worden niet ontmoet door de deputatie: zijn bedenkingen worden eenvoudigweg gewist! Ook hier wordt vertrouwd op loutere verklaringen van de aanvrager, die ook hier niet worden hardgemaakt met enig overtuigingsstuk.

Wat voorligt is een strijdigheid met artikel 11 van de bouwverordening zonder dat een afdwingbare alternatieve oplossing voorligt. Dit is onaanvaardbaar in het licht van wat artikel 4.3.1 § 1 1° VCRO vooropstelt.

Artikel 4.3.1 § 1° VCRO stelt immers dat een vergunning moet geweigerd worden wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften waarvan niet op geldige wijze is afgeweken. Zoals boven aangetoond is wordt niet geldig afgeweken.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“...

*Het is correct dat er geen **parkeerplaatsen** worden voorzien op het bouwperceel. Uit de plannen en de aanvraag blijkt echter dat de aanvrager ook eigenaar is van het perceel naast het bouwperceel. Op dit perceel zijn negen parkeerplaatsen voorzien en twee ervan worden niet gebruikt. De aanvrager heeft dan ook voorgesteld om deze twee, niet gebruikte, parkeerplaatsen ter beschikking te stellen van de studenten.*

De verzoekende partij stelt dat er sprake is van een schending van artikel 11 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Artikel 11 bepaalt enkel dat er één parkeerplaats per vijf studentenkamers en één fietsstalling per studentenkamer moet worden voorzien. Artikel 10 stelt dat de parkeerplaatsen en de fietsenstallingen moeten worden ingericht op het perceel, indien het daarvoor groot genoeg is.

Uit de plannen blijkt duidelijk dat er op het bouwperceel zelf onvoldoende plaats is om nog parkeerplaatsen te voorzien. Aangezien de aanvrager eigenaar is van twee niet gebruikte parkeerplaatsen op het aanpalend perceel, is voldaan aan artikel 11. De verklaring van de aanvrager om de twee parkeerplaatsen ter beschikking te stellen van de studenten is niet onredelijk. De verwerende partij kon dan ook rekening houden met deze verklaring om te oordelen dat er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien.

*De verzoekende partij kan echter niet gevolgd worden wanneer zij stelt dat er geen **fietsenberging** op het eigen terrein wordt voorzien. Uit de plannen blijkt duidelijk dat in de tuin een fietsenberging voor negen fietsen wordt voorzien. De toegang tot de fietsenberging wordt voorzien door middel van een poortje naar het aanpalend perceel. Zoals reeds gezegd, zijn beide percelen eigendom van de aanvrager.*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ziet inderdaad een mogelijk probleem wanneer de panden verkocht worden, er bestaat geen garantie omtrent het gebruik van het poortje. De verwerende partij heeft echter rekening gehouden met de verklaring van de aanvrager dat hij een poortje zal voorzien waardoor de studenten gemakkelijk hun fiets in de berging kunnen plaatsen. In de nota, neergelegd tijdens de hoorzitting, heeft de aanvrager gesteld dat er, bij een eventuele verkoop van de panden, een recht van doorgang kan worden vastgesteld.

*De verwerende partij stelt dan ook vast dat er geen sprake is van enige schending van artikel 11 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening noch van de motiveringsplicht. Artikel 11 bepaalt bovendien nergens hoe de toegang tot de fietsenberging dient te gebeuren. De verwerende partij wijst er dan ook op dat de fietsenberging ook bereikbaar is door de woning, de gang is breed genoeg (1,26m en 90cm) om langs te kunnen met een fiets. De toegang via het poortje is een ideale en betere oplossing, maar zelfs zonder het poortje is de fietsenberging toegankelijk.
...*

3.

De tussenkomende partij stelt nog:

*“...
Stad Brugge stelt verder schending van art. 11 GSBV wegens het ontbreken van parkeerplaatsen en onvoldoende toegankelijkheid van de fietsstalling, eveneens ten onrechte.*

Verzoekster heeft zich dienaangaande formeel geëngageerd (met bereidheid dit engagement desgevraagd verder te formaliseren), zowel wat betreft het voorbehouden van twee garages in haar aanpalende eigendom, als het verzekeren van de toegang tot de fietsenstalling langs de tuin. Haar verbintenis is duidelijk omschreven, zeker en afdwingbaar.

...”

4.

De verzoekende partij repliceert in haar wederantwoordnota:

*“...
Verzoekende partij stelt vast dat verwerende partij ook in haar **antwoordnota** een loutere verklaring als voldoende acht om een afwijking van een dwingend voorschrift te verantwoorden. Dat verwerende partij daarenboven laconiek stelt dat aanvrager in een nota neergelegd ter hoorzitting opperde dat er, bij een eventuele verkoop van de panden, een recht van doorgang kan worden vastgesteld is onbegrijpelijk. Van een zorgvuldig handelende overheid mag verwacht worden dat zij niet in de irrealis denkt, maar een beslissing neemt op basis van de stukken uit het dossier.*

Welnu, op basis van de stukken uit het dossier kon verwerende partij niet wettig afwijken, zoals toegelicht in het verzoekschrift. Wat voorligt is een strijdigheid met artikel 11 van de bouwverordening zonder dat een afdwingbare alternatieve oplossing voorligt. Dit is onaanvaardbaar in het licht van wat artikel 4.3.1 § 1 1° VCRO vooropstelt.

Het is bovendien veelzeggend dat tussenkomende partij zich in de nota tot tussenkomst plechtig bereid verklaart het engagement “desgevraagd verder te formaliseren”.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De woning waarvan de bestreden beslissing de verbouwing tot studentenkamers vergunt, ligt binnen de begrenzing van de Brugse binnenstad, zoals bedoeld in artikel 2 van de stedenbouwkundige verordening.

Artikel 11, §9 van de stedenbouwkundige verordening bepaalt dat er per vijf studentenkamers een parkeerplaats en per studentenkamer een fietsstalling aangelegd moet worden. Die bepaling maakt deel uit van de in hoofdstuk vier opgenomen regeling betreffende de aanleg van parkeerruimtes en fietsstallingen bij bouwwerken. Uit de voorafgaande uiteenzetting van de principes van het parkeerbeleid in hoofdstuk vier en artikel 10 van de stedenbouwkundige verordening blijkt dat de parkeerplaatsen en fietsstallingen in de regel op het terrein van het bouwperceel zelf aangelegd moeten worden.

Artikel 12 van de stedenbouwkundige verordening regelt welke afwijkingen op artikel 11 mogelijk zijn. Voor de Brugse binnenstad bepaalt artikel 12, §2 dat afwijkingen “om ruimtelijke en om kunsthistorische redenen” toegelaten kunnen worden.

2.

Uit de gegevens van de aanvraag blijkt dat een fietsenberging voor negen fietsen op het bouwperceel zelf, in de tuin, aangelegd wordt. De berging is bereikbaar via een doorgang vanuit het rechter aanpalend perceel, bebouwd met een meergezinswoning, in eigendom van de tussenkomende partij.

De aanvraag houdt geen aanleg van parkeerplaatsen op het terrein van het bouwperceel zelf in. Het plan van de aanvraag vermeldt dat twee garages op het aanpalend perceel die voor de meergezinswoning in overtal zijn, ten behoeve van de studentenkamers “kunnen gebruikt worden”.

In zijn verslag wijst de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de ontsluiting van de fietsenberging en het alternatief van twee garages op het aangrenzend perceel als een te preciaire oplossing van de hand. De beoordeling luidt dat bij verkoop van een van beide panden door de tussenkomende partij “het poortje gedicht (kan) worden en (...) de studentenkamers over noch fiets- noch autostalling (beschikken)” en dat er “op geen enkele wijze een garantie beschreven (wordt) om dit probleem te voorkomen”. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit “dat de aanvraag op dit vlak te weinig duidelijk is”.

In de bestreden beslissing ontbreekt ter zake iedere afweging. De verwerende partij geeft geen begin van motivering waarom zij, ondanks de kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, een afwijking toestaat op de regel dat de parkeerplaatsen op het terrein van het bouwperceel zelf ingericht moeten worden. Evenmin vindt zij het nodig om in te gaan op het bezwaar betreffende de preciaire bereikbaarheid van de fietsenberging.

Dat de tussenkomende partij verklaard heeft om twee garages ter beschikking te stellen van de studentenkamers, volstaat niet. Uit de nota van 2 september 2014 van de tussenkomende partij blijkt overigens dat die bereidheid van een voorbehoud vergezeld gaat, met name dat het vanzelfsprekend is dat de voorbehouden garages verhuurd zouden worden en niet blijven leegstaan wanneer er geen vraag vanwege studenten zou zijn.

Het argument in de antwoordnota dat de fietsenberging ook via de woning zelf bereikbaar is omdat “de gang (...) breed genoeg (is)”, is een *a posteriori* verantwoording en behoeft alleen daarom al geen verdere beoordeling. Voorts laat de repliek van de tussenkomende partij, zoals

de verzoekende partij met reden aangeeft, dat zij bereid is haar engagement “desgevraagd verder te formaliseren” zich niet als een betwisting lezen.

3.

Het middel is gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

Een derde middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van artikel 23 en 33 van de stedenbouwkundige verordening, en van de motiveringsplicht:

“ ...

Artikel 23 § 1 luidt als volgt:

(...)

Het bestreden besluit vermeldt deze strijdigheid niet, laat staan dat er gemotiveerd wordt van afgeweken. Nochtans had de PSA dit probleem aangestipt in zijn advies, waar hij stelt:

(...)

Zoals de PSA aanstipt is er ook strijdigheid met artikel 33, dat luidt als volgt:

(...)

Opnieuw legt de deputatie deze bemerking van de PSA naast zich neer en schrapt ze deze strijdigheid met de verordening gewoon uit haar besluit, zonder enige motivering. Dit is onaanvaardbaar in het licht van wat artikel 4.3.1 § 1 1° VCRO vooropstelt. Dit artikel stelt immers dat een vergunning moet geweigerd worden wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften waarvan niet op geldige wijze is afgeweken. Zoals boven aangetoond is wordt niet geldig afgeweken.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

*De aanvrager legt tijdens de hoorzitting **aangepaste plannen** neer, waarbij het dak van de fietsenberging wordt voorzien in een tweezijdig dak in pannen met een hellingsgraad van 30°. Deze plannen maken deel uit van het dossier en het dak van de fietsenberging dient dan ook zo uitgevoerd te worden en niet als een plat dak met golfplaten.*

Indien de aanvrager het dak niet uitvoert zoals aangeduid op de aangepaste plannen, is dit inderdaad in strijd met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en dient er gebruik te worden gemaakt van het handhavingsluik.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt dat de opmerking aanvaard wordt en dat er daaraan al tegemoetgekomen werd.

4.

De verzoekende partij repliceert in de wederantwoordnota:

“ ...

Wat betreft de in het verzoekschrift aangetoonde strijdigheid met artikel 23 en artikel 33, komt verwerende partij in haar **antwoordnota** niet verder dan op de hoorzitting neergelegde aangepaste plannen “die deel uitmaken van het dossier”. Zoals hoger al gesteld zijn aangepaste plannen verzoekende partij volkomen onbekend en rept de bestreden beslissing met geen woord over enig aangepast plan, laat staan dat verwerende partij de vergunning verleende op basis van aangepaste plannen.

Het is volstrekt surrealistisch te moeten lezen dat “indien de aanvrager het dak niet niet uitvoert zoals aangeduid op de aangepaste plannen”, dit inderdaad (sic!) “in strijd is met de stedenbouwkundige verordening en dient er gebruik gemaakt van het handhavingsluik”.

Aanvrager moet dus in strijd met de vergunde plannen het dak anders uitvoeren wil hij in overeenstemming zijn met de verordening, zo geeft verwerende partij hem mee. Dat een vergunningverlenende overheid de vergunningverkrijger daarmee aanzet de verleende vergunning niet te volgen is werkelijk ongezien en een rechtstaat onwaardig.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 23, §1 van de stedenbouwkundige verordening luidt:

“ ...

In de Brugse binnenstad en in de Lisseweegse en Dudzeelse dorpskom moeten alle gebouwen bij verbouwingen aan de dakstructuur of bij nieuwbouw afgedekt worden met hellende daken waarbij de helling minimaal 30° en maximaal 60° bedraagt.

Bij afwijking kunnen platte daken worden toegestaan voor bijgebouwen met een beperkte oppervlakte, voor zover dit platte dak wordt ingericht als groendak.

De vergunningverlenende overheid kan bij gemotiveerde beslissing afwijkingen toestaan op deze bepalingen.

...”

Artikel 33 van de stedenbouwkundige verordening bepaalt onder meer:

“ ...

In de Brugse binnenstad en de Lisseweegse dorpskom gelden de hierna opgenomen bepalingen. Voor panden opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed, is onder het item schrijnwerk bijkomende regelgeving opgenomen.

Voor de daken : de hellende daken moeten afgedekt worden met rode of zwarte gegolfde keramische pannen, met natuurleien of met rode keramische tegelpannen. De bevoegde overheid kan bij gemotiveerde beslissing rode of zwarte platte keramische pannen toestaan, om kunsthistorische redenen. Een esthetisch verantwoord gebruik van koper of gepatineerd metaal kan worden toegelaten. Voor gegroepeerde garages op binnenpanden kunnen in de massa gekleurde golfplaten worden toegelaten mits zij in het

kader van een esthetisch verantwoorde architecturale vormgeving worden gebruikt. Groendaken zijn enkel mogelijk op vergunde platte daken (zie ook artikel 23).

...

2.

Het dak van de fietsenberging – plat dak met golfplaten – voldoet niet aan de door artikel 23, §1 bepaalde dakvorm en evenmin aan het door artikel 33 van de stedenbouwkundige verordening voorgeschreven materiaalgebruik. In zijn verslag heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de aandacht van de verwerende partij op die strijdigheden gevestigd. Ook in de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij in eerste administratieve aanleg worden die strijdigheden aan de orde gesteld.

In de bestreden beslissing rept de verwerende partij daarover met geen woord. Waar de verwerende partij in haar antwoordnota aanvoert dat de tussenkommende partij op de hoorzitting aangepaste plannen neergelegd heeft om die strijdigheden te remediëren, moet er op opnieuw worden gesteld dat de bestreden beslissing het initiële plan vergund heeft zonder enige voorwaarde of aanpassing op te leggen. De verwerende partij negeert wat ze zelf beslist heeft. Anders dan de tussenkommende partij stelt, werd er aan die strijdigheden niet tegemoetgekomen.

3.

Het middel is gegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

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

“ ...

Het bestreden besluit haspelt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in een paar zinnen af:

(...)

De deputatie beperkt zich hier tot een loutere stijlformule, die onmogelijk de beoordeling kan dragen.

Artikel 4.3.1 § 2 VCRO vereist dat het aangevraagde, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld wordt 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 VCRO.

Geen spoor van deze aandachtspunten in de ruimtelijke beoordeling. Nochtans waren de ruimtelijke bedenkingen van de PSA zeer uitgebreid. Zijn ruimtelijke beoordeling luidde als volgt:

(...)

De deputatie ontmoet deze ruimtelijke bedenkingen nergens. Integendeel: ook hier schrapt zij hele passages zonder een antwoord te formuleren.

Zij negeert de vaststelling van de PSA dat voorliggende situatie geenszins vergelijkbaar is met de studentenkamers die eind 2012 vergund werden in de huisnummers 8 en 9, maar concludeert enkel dat "nu er daar studentenkamers werden vergund er ook geen ruimtelijke bezwaren zijn tegen voorgesteld project". Waarom het standpunt van CBS en PSA - dat de situatie geenszins vergelijkbaar is - niet kan worden gevolgd blijkt geenszins uit de overwegingen van de deputatie.

Dit klemmt des te meer, omdat de deputatie uit de loutere vaststelling dat er al studentenkamers werden vergund in de huisnummers 8 en 9 ook meteen de reden vindt waarom zij het standpunt van het CBS, dat bij voorkeur die panden die minder geschikt of optimaal zijn als eengezinswoning omgevormd moeten worden tot studentenkamers, niet kan bijtreden.

Dit stoot tegen de borst, omdat de PSA in zijn verslag de beoordeling van het college bijtreedt. De deputatie kan er zich dan ook onmogelijk vanaf maken met een loutere stijlformule zonder de motiveringsplicht te schenden.

Waar de PSA stelt dat het "gebruik van de tuin door studenten hoe dan ook een andere dynamiek zal genereren, overigens ook het gebruik van de kamers, die op plan blijkbaar niet akoestisch geïsoleerd worden ("dit aspect is niet duidelijk", zo stelt de PSA), dat er zich voornamelijk naar de bestaande oude buurwoning links toe vragen stellen, omdat daar sprake is van een rustige woontuin en het gebruik van deze stadstuin door 9 studenten niet aanvaardbaar op deze plaats is en er geen buffering mogelijk is, overweegt de deputatie enkel dat "het gebruik van de tuin door de studenten ook geen andere dynamiek zal genereren". Hier treedt de deputatie de motiveringsplicht werkelijk met de voeten en miskent zij wat artikel 4.3.1 § 1 VCRO verwacht van een ruimtelijke beoordeling.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

"...

In de bestreden beslissing wordt het volgende gesteld met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening:

(...)

Uit de bovenstaande beoordeling valt af te leiden dat de omgeving geenszins uit alleen maar ééngesinswoningen bestaat, zoals de verzoekende partij probeert voor te houden. Het perceel aan de rechterkant van de aanvraag is eveneens eigendom van de aanvrager en hierop staat een meergezinswoning. Verder in de straat zijn er nog 19 studentenkamers aanwezig, de Guido Gezellelaan heeft dan ook al een andere dynamiek dan een straat waar alleen maar ééngesinswoningen staan.

Door de aanwezigheid van andere studentenkamer en de meergezinswoning in de onmiddellijke omgeving, is de verwerende partij van mening dat de huidige aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

..."

3.

De tussenkomenende partij stelt:

“
...

Ten slotte stelt Stad Brugge dat onvoldoende werd gemotiveerd (zelfs tegen het advies van de PSA) wat betreft het aspect “de goede ruimtelijke ordening”, quod non.

Er wordt gesteld dat de omgeving (links ?) voornamelijk bestaat uit eengezinswoningen, waarbij (slechts) twee uitzonderingen worden geduid. Dit is echter in strijd met de werkelijkheid. Verzoekster verwijst naar haar vroeger neergelegd fotodossier, waaruit blijkt dat eengezinswoningen de uitzondering uitmaken, terwijl meergezinswoningen en/of studentenkamers de regel zijn.

De nieuwe dynamiek wordt verkeerd negatief bekeken. Het verblijf van studenten brengt voor de Stad Brugge vooral een algemene positieve dynamiek mee. Het beweerd nadelig effect voor de buurt wordt betwist. Verzoekster meent dat een jong groot gezin meer “last” veroorzaakt, dan studenten, die wegens beperkte aanwezigheid en activiteit minder gebruik maken.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar met een goede ruimtelijke ordening is. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2 VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Waar het de toets aan de vereisten van 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 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 vergunningverlenend bestuursorgaan de hem toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

Waar zij een schending van “de motiveringsplicht” inroept, blijkt uit haar betoog dat de verzoekende partij de formele motiveringsplicht bedoelt, zoals opgelegd door artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Uit de formele motiveringsplicht volgt dat de bestreden beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen te kennen moet geven die haar verantwoorden. Wanneer de verwerende partij andersluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar tot de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning beslist, moet uit de motivering in de bestreden beslissing duidelijk blijken waarom zij de bezwaren in het verslag niet bijtreedt.

Er kan alleen met de in de bestreden beslissing uitdrukkelijk verwoorde motieven rekening worden gehouden.

2.

In zijn verslag besluit de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op grond van een omstandige motivering tot de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De vergelijking van de aanvraag met de eind 2012 afgegeven vergunning voor negentien studentenkamers ter hoogte van huisnummers acht en negen wordt om diverse redenen afgewezen. Het standpunt van de verzoekende partij wordt bijgetreden dat het pand, onder meer vanwege de schaal en de tuin, minder geschikt is om tot studentenkamers te worden omgevormd en beter zijn functie als eengezinswoning behoudt.

Het verslag vervolgt dat het gebruik van de tuin door studenten “een andere dynamiek” genereert, net zoals het gebruik van de kamers “die op plan blijkbaar niet akoestisch geïsoleerd worden”, dat de oude buurwoning links “een rustige woontuin” heeft, dat het gebruik van de stadstuin door negen studenten “niet aanvaardbaar (is) op deze plaats” en er “(overigens) geen buffering mogelijk (is)”. Voorts getuigt de beslissing van 12 mei 2014 van de verzoekende partij, aldus het verslag, van de bekommernis om de reguliere huur- en koopmarkt in de binnenstad te beschermen.

Naast die inschatting van de ruimtelijke gevolgen ziet de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ook uit het oogpunt van de bescherming van erfgoed redenen om de aanvraag ongunstig te adviseren. De woning wordt als “een mooie en in uitstekende staat verkerende [burgerwoning], gebouwd in 1924 in Beaux-Art-stijl” omschreven. Het gaat volgens het verslag om een locatie “die inzake werelderfgoed wel degelijk belangrijk is, aan de groene gordel, op een zichtlocatie”. Daar wordt aan toegevoegd dat de “interne verbouwingswerken (...) het gebouw zullen beschadigen en wijzigen, waarbij een aantal originele elementen zoals lijstwerk, deuren en de vloer niet intact zullen blijven”, dat “de functiewijziging (...) een wijziging van de indeling vooraan het gelijkvloers (zal) impliceren, met een onherstelbare beschadiging van de mooie vloer en het lijstwerk, met de sloop van het (typische) bureau”, dat een “aantal dubbele en merkwaardige deuren zullen verdwijnen” en dat de “voorgevel de inhoud niet meer (zal) dekken”. Daaruit wordt er afgeleid dat “de ingrepen (onmiskienbaar) de kunsthistorische waarde van het pand in het gedrang zullen brengen, wat niet evident is in een gebied dat als werelderfgoed beschouwd wordt”.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar besluit dat het aangewezen is om op die locatie een eengezinswoning te behouden, waarbij wel in maximaal drie kamers, als nevenfunctie in het pand, studenten gehuisvest kunnen worden.

3.

In de bestreden beslissing weet de verwerende partij daar enkel tegenover te stellen dat er geen bezwaarschriften ingediend werden, dat er in 2012 ter hoogte van de huisnummers acht en negen al studentenkamers vergund werden en dat het gebruik van de tuin door studenten geen andere dynamiek zal genereren.

De afwezigheid van bezwaarschriften ontslaat de verwerende partij niet van haar rechtsplicht om de aanvraag aan een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te onderwerpen en daarbij oog te hebben voor de bezwaren die de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar geformuleerd heeft. Waar zij verwijst naar de in 2012 verleende stedenbouwkundige vergunning, bewaart de verwerende partij het stilzwijgen over de concrete kritiek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat beide projecten “geenszins vergelijkbaar” zijn.

De overwegingen dat er “geen ruimtelijke bezwaren” tegen de aanvraag bestaan omdat er ter hoogte van de huisnummers acht en negen “reeds studentenkamers vergund werden” en dat het gebruik van de tuin door studenten “geen andere dynamiek” zal genereren, overstijgen het niveau

van een blote negatie van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet. De motivering dient zich aan als een vrijwel inhoudsloze affirmatie dat de aanvraag verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening is.

4.

Het middel is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv CONSOORTEN DE JONGHE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van 2 oktober 2014 van de verwerende partij, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend wordt voor het verbouwen van een woning tot negen studentenkamers op een perceel gelegen te 8000 Brugge, Guide Gezellelaan 26, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummer 1089G3.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een vervaltermijn 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 21 maart 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF