

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE TWEEDE KAMER

ARREST

nr. RvVb/S/1516/0531 van 2 februari 2016

in de zaak 1516/RvVb/0010/SA

In zake: de heer **Patrick SAVAETE**, wonende te 8200 Brugge, Canadastraat 5

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de nv **ZEVEN LINDEN CONSTRUCT**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Katia BOUVE
kantoor houdende te 8420 De Haan, Mezenlaan 9
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 4 september 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 16 juli 2015.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 9 maart 2015 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van studentenkamers na slopen van bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 8200 Brugge (Sint-Michiels), Koning Albert I-laan 68 en met als kadastrale omschrijving afdeling 24 (Brugge), afdeling 1 (Sint-Michiels), sectie A, nummers 0087N, 0091B5 en 0091H4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft deels het originele en deels een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 januari 2016, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

De heer Patrick SAVAETE die in persoon verschijnt en advocaat Katia BOUVE die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

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

III. TUSSENKOMST

De nv ZEVEN LINDEN CONSTRUCT verzoekt met een aangetekende brief van 1 december 2015 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 14 december 2015 de tussenkomende partij, die de aanvrager is van de vergunning, toegelaten om in de debatten over de vordering tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 26 november 2014 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“bouwen studentenkamers na slopen bestaande bebouwing”*.

Op 5 mei 2014 werd een eerste aanvraag vergund voor het bouwen van studentenkamers na het slopen van de bestaande bebouwing door het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge. De verzoekende partij en een andere derde tekenden tegen deze

vergunningsbeslissing administratief beroep aan en op 6 november 2014 heeft de verwerende partij deze aanvraag geweigerd.

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

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge', goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 4 februari 2011.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 december 2014 tot en met 27 januari 2015, worden twee bezwaarschriften ingediend onder meer door de verzoekende partij.

De mobiliteitscel van de stad Brugge brengt op 2 december 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De dienst leefmilieu van de stad Brugge brengt op 10 december 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 5 februari 2015 enerzijds een gunstig advies uit mits het opleggen van voorwaarden, maar anderzijds stelt hij ook voor om de aanvraag te weigeren wegens een schaalbreuk met de omgeving. Hij overweegt als volgt:

" ...

Advies

Te beslissen om:

- 1) *In navolging van het analoog standpunt van het College dd. 5 mei 2014 n.a.v. de vorige aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, opnieuw gunstig adviseren mits naleven voorwaarden.*

OF

- 2) *Gelet op het advies van de PSA tijdens de beroepsprocedure bij de Deputatie en het daaruit volgende weigeringsbesluit van de Deputatie, de aanvraag weigeren wegens een schaalbreuk met de omgeving.*

Aan de aanvrager kan worden meegedeeld dat een studentenhuus op deze plaats mogelijk is, doch rekening houdend met volgende beperkingen:

Een meer passend volume met drie bouwlagen (eventueel een vierde, conform de verordening, inspringend zoals nu voorgesteld) met een bouwdiepte van 12 m is gebruikelijk. Op het gelijkvloers is een diepere bebouwing mogelijk, bij voorkeur met groendak.

" ...

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge weigert op 9 maart 2015 de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

" ...

Voorwerp van de aanvraag:

Nadat de vorige bouwaanvraag in beroep werd geweigerd door de Deputatie, werd een nieuwe aanvraag ingediend voor de bouw van het studentenhuus met een aangepast ontwerp. Men wenst de bestaande bebouwing op het perceel af te breken en te vervangen door een nieuwbouw studentenhuus. Het nieuwe volume bestaat uit 3 bouwlagen, met een terugspringende vierde bouwlaag. Het studentenhuus zal 25 kamers bevatten, een conciërgewoning en een gemeenschappelijke ruimte. Op het terrein zelf worden 5 open staanplaatsen en 1 overdekte staanplaats voorzien. Achteraan op het perceel blijft de bestaande berging behouden en deze wordt in gebruik genomen als fietsenstalling.

...

Toetsing aan de regelgeving:

Stedenbouwkundige voorschriften

Bouwplaats ligt binnen het gewestplan Brugge-Oostkust (koninklijk besluit van 7 april 1977) in woongebied. In deze gebieden gelden de stedenbouwkundige voorschriften van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen:

...

De bepalingen van het gewestplan zijn van toepassing en het gevraagde is niet principieel strijdig met de bestemmingsvoorschriften.

Het perceel ligt binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge" (besluit van de Vlaamse Regering van 4 februari 2011). Voorliggende aanvraag ligt niet in een specifiek deelgebied.

Bouwplaats ligt niet binnen een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of verkaveling.

...

Project-MER-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van de Europese richtlijn 85/337/EEG, noch op de lijst gevoegd als bijlage I en II en III van het project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het project-m.e.r.-besluit, maar wel op de lijst gevoegd als bijlage III (stadsontwikkelingsproject).

Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Een screening houdt in dat nagegaan wordt of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Zo er aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn, dan moet een milieueffectrapport worden opgemaakt.

...

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Uit de hierboven vermelde kenmerken moet in redelijkheid worden afgeleid dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:

Beschrijving van de omgeving

De bouwplaats is gelegen langs de Koning Albert I-laan, tussen de Canadastraat en de Oudekerkstraat. De omgeving wordt gekenmerkt door een diverse bebouwing. Aan de overzijde van de straat bevinden zich appartementsblokken van 3 bouwlagen. Aan deze

zijde van de straat bevinden zich een aantal eengezinswoningen van 2 bouwlagen met een hellend dak. In de wijk achter de bouwplaats bevinden zich voornamelijk vrijstaande eengezinswoningen.

Toetsing van het project met de omgeving

Tegen de afgeleverde vergunning voor de bouw van een studentenhuis op dit perceel werd door burens beroep aangetekend bij de Deputatie. Nadat de aanvraag werd geweigerd door de Deputatie is een aangepast ontwerp ingediend.

Men wenst nog steeds de bestaande eengezinswoning op het perceel af te breken en te vervangen door een nieuwbouw van 4 bouwlagen. Hierin worden nu 25 studentenkamers ondergebracht, met een conciërgewoning. De bestaande berging achteraan op het perceel blijft behouden en wordt in gebruik genomen als fietsenstalling. Er worden 6 parkeerplaatsen aangelegd achteraan op het perceel.

1. Architectuur en volume

Er wordt een volume gebouwd van 4 bouwlagen. Het gebouw heeft een footprint van 9.95m x 20.00m. De onderste 3 bouwlagen houden deze oppervlakte aan, de vierde bouwlaag springt t.o.v. de voorgevel 2.00m naar binnen, t.o.v. de achtergevel is dit 6.71m. Dit in tegenstelling tot het voorgaande ontwerp waar de insprong aan beide zijden 1.50 m bedroeg.

De totale bouwhoogte bedraagt 11.90m. Qua bouwhoogte valt het ontwerp binnen de bepalingen van de gemeentelijke verordening, die een maximale hoogte van 13.00m of 4 volwaardige bouwlagen toelaten. Op het linker buurperceel staat een kantoorgebouw met appartementen van 3 bouwlagen eveneens met een bouwdiepte van 20.00m.

De gevels worden afgewerkt met een lichtgrijze gevelsteen, met een hoekaccent in donker bruine gevelsteen. De dakverdieping wordt afgewerkt met grijs gepatineerd zink.

2. Kamers en conciërgewoning

Er zijn 25 kamers voorzien. Op de gelijkvloerse verdieping komen 5 kamers, op de eerste en tweede verdieping telkens 8 kamers en op de derde verdieping komen 6 kamers. De grootte van de kamers varieert tussen 12.50m² en 18.30m², waarvan de meerderheid ongeveer 13.00m². Met een hoogte van 2.55m is het volume minstens 32.00m³. Alle kamers zijn voorzien van een eigen lavabo, maar het overige sanitair en de douches zijn gemeenschappelijk.

De conciërgewoning komt op de gelijkvloerse verdieping, vooraan in het pand. Het is een klein eenslaapkamer-appartement, met de leefruimtes aan de voorzijde van het pand. De voortuin is toegankelijk via de leefruimte, zodat de conciërge van deze buitenruimte gebruik kan maken. De ingang van het appartement is voorzien via de gemeenschappelijke ingang van het pand.

3. Gemeenschappelijke voorzieningen.

De kamers hebben geen eigen sanitair. Er zijn verspreid over de verschillende verdiepingen een aantal toiletten en douches voorzien. Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich een douche en een toilet. Beide zijn aangepast voor gebruik door mindervaliden. Op de eerste en tweede verdieping zijn telkens 2 toiletten en 2 douchecellen. Op de derde verdieping zijn nog 2 toiletten en een douchecel. De toiletten zijn toegankelijk via het sas aan de trap en de lift. De douches bevinden zich in de gang. Op elke verdieping is minstens 1 toilet en een douchecel.

De gemeenschappelijke ruimte met keuken bevindt zich in de kelder, aan de achterzijde

van het pand. Om de ruimte van natuurlijk licht te voorzien komt er achteraan een Engelse koer. Deze komt over de helft van de breedte van de gemeenschappelijke ruimte. De koer kan dienst doen als buitenruimte bij de keuken. Eventuele geluidshinder t.o.v. de buurt die zou kunnen ontstaan in de gemeenschappelijke ruimte wordt grotendeels beperkt omwille van de situering ondergronds.

4. Parkeerplaatsen en fietsenstallingen.

Achteraan op het perceel blijft de bestaande berging behouden. Deze zal in gebruik worden genomen als afgesloten fietsenstalling. Er is plaats voor 25 fietsen, wat voldoende is bij voorliggend ontwerp (25 studentenkamers en 1 appartement). Achteraan in de tuin komen 5 parkeerplaatsen waarvan 1 aangepast voor mindervaliden. In de bestaande berging komt een overdekte parkeerplaats met plaats voor 2 fietsen, horende bij de conciërgewoning.

5. Inpassing in de omgeving

Een studentenhuus past op deze locatie. Het perceel is gelegen langs de Koning Albert I-laan, waar op heden al meerdere studentenhuizen aanwezig zijn of werden vergund. Ook zijn de hogescholen dicht in de buurt. Door de studentenhuisvesting te concentreren langs grote verkeersassen, worden de residentiële wijken gevrijwaard. Er wordt zo ook gezorgd dat de studentenhuisvesting niet versplintert raakt over de omgeving van de hogescholen. In de residentie is een conciërgewoning aanwezig, met permanente bewoning. Op deze manier is er een dagelijkse controle en kan direct worden ingegrepen om mogelijke overlast te vermijden.

Het nieuwe volume past langs de Koning Albert I-laan, waar grotere volumes worden toegelaten dan in de achtergelegen straten. Er werd bij een eerdere bouwaanvraag (zie historiek) echter beroep aangetekend bij de Deputatie. De Deputatie oordeelde dat het volume een te grote schaalbreuk betekent voor de achterliggende omgeving. Er wordt een meer passend volume gevraagd waarbij de bouwdiepte op de verdiepingen wordt beperkt tot 12.00m. Een vierde bouwlaag kan aanvaard worden indien dit een teruggetrokken volume is. Op de gelijkvloerse verdieping kan een grotere bouwdiepte. Voorliggend ontwerp heeft over 3 bouwlagen een bouwdiepte van 20.00m, ruim meer dan de 12.00m die werd aangegeven bij de Deputatie. De buur die in beroep ging tegen de vorige aanvraag diende tijdens het openbaar onderzoek voor voorliggende aanvraag een bezwaarschrift in, waarbij het argument van de schaalbreuk wordt aangehaald.

Het perceel van de aanvraag ligt dicht bij de woningen op de omliggende percelen dan de bebouwing bij de linker buur. Bij deze buur werd over 3 bouwlagen een diepte van 20.00m aangehouden. Het nieuwe volume komt echter een stuk dicht bij de woningen in de Canadastraat, waardoor de impact groter is, dan de impact van de buur op de woningen in de achterliggende Veldstraat. Bij de eerdere bouwaanvraag oordeelde het college dat het gevraagde volume aanvaardbaar is. De Deputatie is van oordeel dat het een te grote schaalbreuk betekent met de omgeving.

...

Aanvullende opmerkingen:

De aanvraag werd geweigerd bij de Deputatie. Het voorliggende aangepaste ontwerp houdt echter geen rekening met de geformuleerde opmerkingen met betrekking tot het volume. Enkel worden de ramen die storende uitzichten hebben over de buurpercelen uitgevoerd in mat glas.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt in zijn advies voor om de bouwdiepte op de verdiepingen te beperken tot 12.00m. Een vierde bouwlaag is aanvaardbaar, mits deze teruggetrokken wordt van de gevels.

Advies:

Gelet op het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar tijdens de beroepsprocedure bij de Deputatie en het daaruit volgende weigeringsbesluit van de Deputatie, de aanvraag weigeren wegens een schaalbreuk met de omgeving.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 9 MAART 2015 HET VOLGENDE:

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de stedenbouwkundige vergunning.
...*

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 21 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 19 juni 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

...

*De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid**. Normaal moet de ruwbouwmaat 1,75 m bedragen, zoals bepaald in art. 15. Een mindere vrije en vlakke doorgangsbreedte is enkel mogelijk **mits een motivatie in het aanvraagdossier waarbij aangetoond wordt dat de netto-doorgang 150cm zal zijn**. De aanvraag voldoet aan de verordening, zoals ook in eerste aanleg besloten werd.*

De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke bouwverordening voor wat betreft de bouwhoogte, die langs deze wegen volgens art. 20 maximaal 13m kan zijn. Het ontwerp voorziet een hoogte van 11,9m. Het valt binnen de bepalingen van de verordening voor wat betreft de bouwhoogte.

Hierbij dient meteen opgemerkt dat de wijze van vormgeving niet in de verordening beschreven wordt. Een terugspringend deel vooraan en een passende bouwdiepte lijkt aangewezen. Deze aspecten worden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening afgewogen.

De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke bouwverordening voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen. Zoals gesteld in art. 11 zijn 7 parkeerplaatsen vereist, het voorstel voorziet er maar 5. Een afwijking is evenwel mogelijk, ook volgens art. 11, in geval het project gelegen is aan een openbaar vervoerspunt. Dit is in deze wel degelijk het geval, de aanvraag bevindt zich op loopafstand (10 minuten wandelen maximaal) van het nieuwe station van Brugge. Verondersteld kan worden dat de meeste studenten per trein zullen komen.

Artikel 4.4.1 van de codex voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een verordening, rup, BPA of verkavelingsvergunning, enkel wat de perceelsafmetingen, de dakvorm, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft. Dit artikel voorziet echter niet in de mogelijkheid om af te wijken van een bestemmingsvoorschrift.

Een afwijkingsvoorstel is bovendien inhoudelijk enkel aanvaardbaar indien het voldoet aan de volgende criteria:

-het geeft geen aanleiding tot een oneigenlijke wijziging van de voorschriften
-de algemene strekking van het plan of de verkaveling blijft geëerbiedigd
-de afwijking is niet strijdig met de goede ruimtelijke aanleg van het gebied
Besloten kan worden dat de afwijking mogelijk is.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een **woongebied, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar**, 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.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Zoals boven aangegeven is de omgeving gevarieerd, zowel voor wat betreft bouwhoogte als qua functie. De linkerbuur aan de K. Albert I-laan is twee lagen hoog, de rechter een enkele.

De omgeving is gevarieerd, met een afwisseling van handel, een- en meergezinswoningen.

Even verderop, op de hoek met de Canadastraat, komt een reeds gebouwde studentengeheel voor van 3 bouwlagen (het betreft dezelfde aanvrager als nu).

Drie lagen aan deze straat lijkt evenwel een maximum. Anderzijds laat de verordening vier bouwlagen toe (13m). De verordening beschrijft de wijze waarop niet. Eventueel kan dit zoals in deze voorzien door middel van een terugspringend deel. Bovendien dient bij de aanwezigheid van achtergelegen woningen rekening gehouden met de achterzijde, die in dat geval best afgebouwd wordt, dat wordt zo ook bepaald in de verordening. Dat is het geval bij boven vermeld studentenhuus (hoek Canadastraat), dat vooraan drie bouwlagen hoog is, achteraan echter afgebouwd wordt op een passende wijze.

In de Canadastraat komen links de voormalige woning van Joe English voor, daarnaast deze van Huub Hoste. Bezwaarindiener voegde een zicht vanuit de woning van Joe English naar de bouwplaats toe, waaruit kan opgemaakt worden dat het nu voorziene volume werkelijk als een schaalbreuk in de tuinzone zal opdoemen.

Wat bij vorige behandeling onderbelicht bleef was het belang van beide woningen, die zonder twijfel een zekere bouwkundige erfgoedwaarde hebben.

De Brugse schilder **Joe English** werd in 1914 gemobiliseerd. Vanaf eind 1915 werkte hij als kunstenaar in Veurne, waarbij hij zich ontwikkelde tot prominent frontsoldaat. Hij ontwierp de typische heldenhuldezerkjes voor de Vlaamse gesneuvelden in de Eerste Wereldoorlog. In 1918 werd hij ook frontschilder.

De Brugse architect **Huib Hoste** is een van de belangrijkste Vlaamse vertegenwoordigers van de Moderne Beweging in België. Met zijn realisaties en zijn talrijke geschriften leverde hij een verbeten strijd voor een progressieve architecturale cultuur. Hoste was afkomstig uit een Brugs katholiek milieu en volgde als vrije leerling de leergangen van L. Cloquet (de ontwerper van het Sint-Pietersstation van Gent).

De huidige aanvraag voorziet in vier bouwlagen, en dat tot 18m achter de voorgevel, het deel dat drie bouwlagen hoog is, komt tot 20m achter de voorgevel. Dit is te veel, en genereert een schaalbreuk in de tuinzone, goed zichtbaar vanuit de omliggende en achterliggende tuinen.

Een zijgevel ontstaat van 4 bouwlagen, vooraan wordt passend ingesprongen.

Bovendien is ook de oriëntatie ongunstig. Het volume bevindt zich immers pal ten zuiden van de percelen van beide bezwaarindieners. Twee ruimtelijke argumenten zijn het geval en doen besluiten dat het voorstel ruimtelijk niet passend is in zijn onmiddellijke omgeving.

Een meer passend volume met drie bouwlagen (eventueel een vierde, conform de verordening, inspringend zoals nu voorgesteld) met een bouwdiepte van 12m is gebruikelijk. Op het gelijkvloers is een diepere bebouwing mogelijk, bij voorkeur met groendak.

(afbeelding)

Parkeren in de tuinzone is niet evident, gezien de stadstuinen rechts en achter. Anderzijds dient opgemerkt dat links reeds parkeren in de tuin vergund werd, en dergelijke oplossing soms onvermijdelijk is van zodra geopteerd wordt voor een gemengde zone. De vraag kan gesteld of ondergronds parkeren geen betere oplossing ware in dit geval.

Rechts wordt ingereken pal tegen de scheiding, zonder groenaanleg, achteraan lijkt een haag voor te komen, deze is 30cm breed, niet veel dus. Vreemd genoeg ging de rechterbuur (nummer 66) niet in beroep. Dit is evenwel geen reden om de aanvraag ruimtelijk passend te beoordelen. Een oprit tot tegen de scheiding is niet aanvaardbaar. Een verduidelijking op dit punt lijkt aangewezen. Wordt hier een haag voorzien, en zo ja tot aan de rooilijn?

De Deputatie weigerde de vorige aanvraag op 06.11.14, met onder meer de volgende conclusie:

‘Beroeper voegde een zicht vanuit de woning van Joe English naar de bouwplaats toe, waaruit kan opgemaakt worden dat het nu voorziene volume werkelijk als een schaalbreuk in de tuinzone zal opdoemen.

De aanvraag voorziet in vier bouwlagen, en dat tot 18m achter de voorgevel, het deel dat drie bouwlagen hoog is, komt zelfs tot 20m achter de voorgevel. Dit is te veel, en genereert een schaalbreuk in de tuinzone, goed zichtbaar vanuit de omliggende en achterliggende tuinen. Bovendien ontstaan een groot aantal storende zichten, en is ook de oriëntatie ongunstig.

Tijdens de hoorzitting heeft de architect met een aangepast plan aangetoond dat de ramen in de zijgevel vanaf de eerste verdieping met mat glas kunnen voorzien worden. Dit om tegemoet te komen aan de bemerking van inijk. Het ontwerp blijft echter nog steeds een schaalbreuk genereren in de tuinzone en heeft een ongunstige oriëntatie. Deze ruimtelijke argumenten doen besluiten dat het voorstel ruimtelijk niet passend is in zijn onmiddellijke omgeving.

*Een meer passend volume met drie bouwlagen (eventueel een vierde, conform de verordening, inspringend zoals nu voorgesteld) met een **bouwdiepte van 12m is gebruikelijk. Op het gelijkvloers is een diepere bebouwing mogelijk, bij voorkeur met groendak.***

Het verminderen van de storende zichten vorige keer nam niet weg dat het volume te groot bleef.

Dit volume werd, op de vermindering van de hoogste bouwlaag met 370cm na, niet aangepast. Ook de suggestie om een groendak te voorzien werd niet gevolgd, mede omdat de bouwdiepte op de tweede en derde bouwlaag nog steeds even groot is als de gelijkvloerse. De scheiding tussen de inrit en de rechterbuur werd niet verbeterd, wat

nochtans aangewezen is om het inrijden tot in de tuinzone aanvaardbaar te maken en een ondergrondse parking te vermijden.

Huidig beroepschrift brengt geen nieuwe elementen aan, het is dan ook de vraag waarom toch een quasi identiek voorstel ter goedkeuring voorgelegd wordt. Aanvrager verwijst naar een rup dat nog niet voorlopig vastgesteld werd en naar de nog te bouwen linkerbuur (de problemen situeren zich echter aan de rechterzijde). Dat het schepencollege rekening houdt met het standpunt en de inzichten van de Deputatie wanneer een haast gelijkaardig ontwerp ingediend wordt getuigt van goed bestuur. Het heeft weinig zin een discussie te heropenen wanneer geen fundamenteel nieuwe elementen het geval zijn.

Het voorstel is derhalve nog steeds niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

De plaats van de aanvraag bevindt zich te Brugge op een perceel gelegen langsheen de Albertl-laan, de laan die leidt naar het station. Rechts komt de Canadastraat voor, waarbij bezwaarindieners een tuin hebben die achteraan uitkijkt op huidig perceel. De omgeving wordt gekenmerkt door een diverse en gevarieerde bebouwing, met o.a. scholen.

Het inrichten van een aantal studentenverblijven in deze omgeving is logisch gezien de hogescholen dicht in de buurt en het station op loopafstand.

Het ontwerp voorziet in het oprichten van een studentenhuis met 27 studentenkamers met op het gelijkvloers een conciërgewoning. Er worden in de tuinzone 5 parkeerplaatsen voorzien, vooraan op openbaar domein zijn een groot aantal parkeerplaatsen het geval.

Het ontwerp voorziet in het oprichten van een studentenhuis met op het gelijkvloers een conciërgewoning. Er worden in de tuinzone 5 parkeerplaatsen voorzien (en fietsenberging), vooraan op openbaar domein zijn een groot aantal parkeerplaatsen het geval. De 25 kamers hebben geen eigen sanitair (behalve een wastafel).

*Op 06.11.14 weigerde de Deputatie een vergunning voor een aanvraag voor 27 kamers.
Op 09.03.15 weigerde het schepencollege een licht gewijzigde aanvraag, nu voorliggend.
Op 21.04.15 kwam aanvrager in beroep tegen de weigering door het schepencollege.*

De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke bouwverordening voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen. Zoals gesteld in art. 11 zijn 7 parkeerplaatsen vereist, het voorstel voorziet er maar 5. Een afwijking is evenwel mogelijk, ook volgens art. 11, in geval het project gelegen is aan een openbaar vervoerspunt, in deze het station van Brugge.

Bezwaarindiener voegde een zicht vanuit de woning van Joe English naar de bouwplaats toe, waaruit kan opgemaakt worden dat het nu voorziene volume werkelijk als een schaalbreuk in de tuinzone zal opdoemen. De aanvraag voorziet in vier bouwlagen, en dat nu tot 14,3 m achter de voorgevel, het deel dat drie bouwlagen hoog is, komt zelfs tot 20m achter de voorgevel. Dit is te veel, en genereert een schaalbreuk in de tuinzone,

goed zichtbaar vanuit de omliggende en achterliggende tuinen. Ook de oriëntatie is ongunstig. Twee ruimtelijke argumenten die doen besluiten dat het voorstel ruimtelijk niet passend is in zijn onmiddellijke omgeving.

Wat bij vorige behandeling onderbelicht bleef was het belang van beide woningen in de Canadastraat, die zonder twijfel een zekere bouwkundige erfgoedwaarde hebben.

De Brugse schilder Joe English werd in 1914 gemobiliseerd, en ontwikkelde zich tot prominent frontsoldaat en frontschilder.

De Brugse architect Huib Hoste is een van de belangrijkste Vlaamse vertegenwoordigers van de Moderne Beweging in België.

Een meer passend volume met drie bouwlagen (eventueel een vierde, conform de verordening, inspringend zoals nu voorgesteld) met een bouwdiepte van 12m is gebruikelijk. Op het gelijkvloers is een diepere bebouwing mogelijk, bij voorkeur met groendak.

Parkeren in de tuinzone is niet evident, gezien de stadstuinen rechts en achter. Een oprit tot tegen de scheiding is niet aangewezen. Een verduidelijking op dit punt is nodig.

De Deputatie weigerde de vorige aanvraag op 06.11.14, met onder meer de volgende conclusie:

‘Tijdens de hoorzitting heeft de architect met een aangepast plan aangetoond dat de ramen in de zijgevel vanaf de eerste verdieping met mat glas kunnen voorzien worden. Dit om tegemoet te komen aan de bemerking van inkijk. Het ontwerp blijft echter nog steeds een schaalbreuk genereren in de tuinzone en heeft een ongunstige oriëntatie. Deze ruimtelijke argumenten doen besluiten dat het voorstel ruimtelijk niet passend is in zijn onmiddellijke omgeving.

Een meer passend volume met drie bouwlagen (eventueel een vierde, conform de verordening, inspringend zoals nu voorgesteld) met een bouwdiepte van 12m is gebruikelijk. Op het gelijkvloers is een diepere bebouwing mogelijk, bij voorkeur met groendak.’

Het volume werd, op de vermindering van de hoogste bouwlaag met 370cm na, niet aangepast. Ook de suggestie om een groendak te voorzien werd niet gevolgd, mede omdat de bouwdiepte op de tweede en derde bouwlaag nog steeds even groot is als de gelijkvloerse. De scheiding tussen de inrit en de rechterbuur werd niet verbeterd, wat nochtans aangewezen is om het inrijden tot in de tuinzone aanvaardbaar te maken en een ondergrondse parking te vermijden.

Huidig beroepschrift brengt geen nieuwe elementen aan, het is dan ook de vraag waarom toch een quasi identiek voorstel ter goedkeuring voorgelegd wordt.

Het voorstel is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De dienst stelt voor om het beroep ongegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

...

Na de hoorzitting van 30 juni 2015 beslist de verwerende partij op 16 juli 2015 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGELEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) gelegen in een woongebied.

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge’ dd. 04.02.2011.

Voorliggende aanvraag ligt niet in een specifiek deelgebied.

3 MER-SCREENING

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening. Ingevolge artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd. Deze nota werd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen inhoudelijk beoordeeld. De conclusie luidt als volgt

“Rekening houdende met de definitie van project-mer-screeningsnota en de kenmerken van het voornoemd project, de omgeving en de bovenstaande analyse blijkt dat geen aanzienlijke milieueffecten van het voornoemd project te verwachten zijn.”.

In het beroepschrift worden geen argumenten geformuleerd die betrekking hebben op de wijze waarop deze screening is gebeurd. Derhalve dient de screeningsnota niet opnieuw te worden beoordeeld.

Voor zover er geen legaliteitsbelemmeringen zijn, dient de aanvraag wel nog te worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Dit maakt een afzonderlijke beoordeling uit.

4 VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR

...

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

*De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen langsheen de Albert I-laan. Het betreft een perceel waarop zich een woning bevindt die te slopen is. Rechts komt de Canadastraat voor, waarbij bezwaarindieners een tuin hebben die achteraan uitkijkt op huidig perceel. De omgeving wordt gekenmerkt door een diverse en gevarieerde bebouwing, met eengezinswoningen afgewisseld door andere functies. Rechts komt een eengezinswoning voor en links een meergezinswoning, drie bouwlagen hoog.*

*De **Canadastraat**, met een wijk achter de bouwplaats, wordt gekenmerkt door alleenstaande woningen. Op de hoek van de Canadastraat en de Albert I-laan werd reeds een studentencomplex opgericht (van dezelfde aanvrager als voorliggend), vier bouwlagen hoog, afbouwend naar de Canadastraat toe. In deze Canadastraat zijn de woningen van bezwaarindieners gesitueerd, met name de twee inventariswoningen, voorheen de woningen van Joe English en Huub Hoste.*

*In de **functioneel gevarieerde omgeving** komen reeds een aantal studentenverblijven voor, wat logisch is gezien de omgeving met hogescholen dicht in de buurt en het station op loopafstand.*

*Het **ontwerp** voorziet in het oprichten van een studentenhuis met op het gelijkvloers een conciërgewoning. Er worden in de tuinzone 5 parkeerplaatsen voorzien (en fietsenberging), vooraan op openbaar domein zijn een groot aantal parkeerplaatsen het geval. De 25 kamers hebben geen eigen sanitair (behalve een wastafel).*

Op 6 november 2014 weigerde de Deputatie een vergunning voor een aanvraag voor 27 kamers.

De nu in beroep voorliggende nieuwe aanvraag laat ten opzichte van de door de Deputatie in 2014 geweigerde aanvraag enkel een paar ramen in de rechtergevel weg, en vermindert de bouwdiepte van de hoogste bouwlaag met 370cm. Twee kamers worden gesupprimeerd. Door de gewijzigde wetgeving werd nu ook een infiltratievoorziening toegevoegd.

5B ONTVANKELIJKHEID

*De bezwaarindieners stellen dat het beroepsschrift onontvankelijk is. Het beroepsschrift is in opdracht **ondertekend**, maar het is niet duidelijk wie dit ondertekend heeft noch of deze persoon daartoe de volmacht had.*

De deputatie wijst er op dat noch de VCRO noch het Beroepenbesluit (besluit tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen) voorschrijven dat een beroepsschrift dient te worden ondertekend. Er is bijgevolg geen enkele wettelijke basis om het beroepsschrift onontvankelijk te verklaren.

Het beroepsschrift voldoet aan artikel 1, §1 Beroepenbesluit:

- *Naam: Zeven Linden Construct*
- *Hoedanigheid: NV en aanvrager van de vergunning*
- *Adres: Graaf Pierre de Brieylaan 17, 8200 Sint-Michiels*

Op de hoorzitting heeft de gedelegeerd bestuurder van Zeven Linden Construct verklaart

dat zijn broer, Pol Jonckheere, het beroepsschrift heeft ondertekend en dat hij daartoe een **volmacht** heeft. Na de hoorzitting wordt deze volmacht nog overgemaakt aan de deputatie. Daaruit blijkt dat Zeven Linden Construct een volmacht heeft gegeven aan Pol Jonckheere om dossierstukken in verband met stedenbouwkundige aanvragen en beroepsdossiers te ondertekenen. Deze volmacht dateert van 23 december 2013. Degene die het beroepsschrift heeft ondertekend, is dan ook duidelijk gemachtigd om dit te doen.

De bezwaarindieners kunnen wel gevolgd worden wanneer zij stellen dat uit het beroepsschrift niet duidelijk is wie ondertekend heeft. **Het is echter de vraag of dit tot de onontvankelijkheid van het beroepsschrift kan leiden.**

Zoals reeds gezegd is er geen wettelijke basis waarbij de ondertekening van het beroepsschrift op straffe van onontvankelijkheid is voorgeschreven.

De regels van het Gerechtelijk Wetboek kunnen beschouwd worden als aanvullend recht wanneer een bepaald aspect niet geregeld is in het administratief recht (RvSt, nr. 210.056 van 22 december 2010). De deputatie is uiteraard geen administratief rechtscollege maar het Gerechtelijk Wetboek kan in deze wel gebruikt worden, aangezien de 'eigen' regels niets bepalen. De bezwaarindieners hebben geen belang bij het invoeren van deze mogelijke onontvankelijkheid. Uit het beroepsschrift blijkt duidelijk dat het de aanvrager is die beroep aantekent tegen de weigeringsbeslissing. De bezwaarindieners tonen geenszins aan welke nadelen zij lijden door het niet kennen van de identiteit van degene die het beroepsschrift heeft ondertekend.

De bezwaarindieners wijzen er ook nog op dat de aanvrager een rechtspersoon is en dat er geen beslissing is genomen door de raad van bestuur. Zoals reeds gezegd, is het indienen van een beroep bij de deputatie niet hetzelfde als een beroep bij bv. de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Het gaat hier om een administratief beroep waarbij geen beslissing om in rechte te treden moet worden voorgelegd. Dit is bovendien nergens verplicht in de VCRO of het Beroepenbesluit. Onder hoedanigheid wordt verstaan dat degene die beroep instelt, ook effectief bekwaam is om dit te doen.

Zoals hierboven gesteld, beschikt Pol Jonckheere over een volmacht van 23 december 2013 om beroepsdossiers te ondertekenen en dus beroep in te stellen in opdracht van Zeven Linden Construct. De beroepsindieners is niet verplicht om deze stukken onmiddellijk bij zijn beroepsschrift te voegen, deze kunnen dus ook later in de beroepsprocedure worden toegevoegd.

De deputatie is dan ook van oordeel dat er geen juridische grondslag is om het beroep onontvankelijk te verklaren en dat de bezwaarindieners geen belang hebben om dit in te roepen.

5C TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De **watertoets** is opgenomen in het decreet integraal waterbeheer, art. 8 en is van kracht sinds 24.11.03. Het bijhorende uitvoeringsbesluit met nadere regels voor de toepassing van de toets is in werking sinds 01.11.06.

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, de aanvraag is niet gesitueerd in effectief overstromingsgevoelig gebied. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake**

hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, van 5 juli 2013. Er wordt een regenwaterput van 10.000l voorzien en een infiltratievoorziening van 14,4m².

De aanvraag moet voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid**. De aanvraag voldoet aan de verordening, zoals ook in eerste aanleg besloten werd.

De aanvraag voldoet aan de **gemeentelijke bouwverordening** voor wat betreft de bouwhoogte, die langs deze wegen volgens art. 20 maximaal 13m kan zijn. Het ontwerp voorziet een hoogte van 11,9m. Het valt binnen de bepalingen van de verordening voor wat betreft de bouwhoogte.

De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke bouwverordening voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen. Zoals gesteld in art. 11 zijn 7 parkeerplaatsen vereist, het voorstel voorziet er 5 en één parkeerplaats voor de conciërge. Een afwijking is evenwel mogelijk, ook volgens art. 11, in geval het project gelegen is aan een openbaar vervoerspunt. Dit is in deze wel degelijk het geval, de aanvraag bevindt zich op loopafstand (10 minuten wandelen maximaal) van het station van Brugge. Verondersteld kan worden dat de meeste studenten per trein zullen komen.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een **woongebied, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar**, 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.

5D BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Op de hoorzitting legt de raadsman van de aanvrager een uitgebreide stukkenbundel neer. Ook de raadsman van de bezwaarindieners legt nog een nota en stukken neer. Uit de stukkenbundel van de aanvrager blijkt dat de omgeving er op heden anders uitziet dan voorgesteld in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Zoals boven aangegeven is de **omgeving** gevarieerd, zowel voor wat betreft bouwhoogte als qua functie. De linkerbuur aan de Koning Albert I-laan is drie lagen hoog en 20m diep, de rechter een enkele. De omgeving is gevarieerd, met een afwisseling van handel, een- en meergezinswoningen.

Even verderop, op de hoek met de Canadastraat, komt een reeds gebouwde studentengeheel voor van vier bouwlagen.

De gemeentelijke bouwverordening laat vier bouwlagen toe (13m), zoals ook het project op de hoek van de Koning Albert I-laan en de Canadastraat. De verordening beschrijft de wijze waarop niet, dit kan zoals in deze voorzien door middel van een terugspringend deel. Bovendien dient bij de aanwezigheid van achtergelegen woningen rekening gehouden met de achterzijde, die in dat geval best afgebouwd wordt, dat wordt zo ook bepaald in de verordening.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar verwijst in het verslag naar de bouwkundige erfgoedwaarde van twee woningen die in de Canadastraat zijn gesitueerd. Zoals hierna zal blijken, is er geen sprake van een schaalbreuk en doet het project geen afbreuk aan de mogelijke erfgoedwaarde van de woningen.

De huidige aanvraag voorziet in vier bouwlagen, het deel dat drie bouwlagen hoog is, komt tot 20m achter de voorgevel en de vierde bouwlaag springt 2m in en eindigt op 14,28m van de voorgevel.

Het inspringen van de vierde bouwlaag is positief, er wordt niet gewerkt met een massieve blok van vier bouwlagen. Door de insprong is de overgang langs alle zijden van het perceel geleidelijk. De vierde bouwlaag is ook maar 12,28m diep, zodat de zijgevel geen massief geheel van vier bouwlagen is. De vierde bouwlaag komt, voor de bezwaarindieners op een diepte van 14,28m, het is gebruikelijk om een vierde bouwlaag 12m diep te laten komen. In dit geval is het echter beter om de bouwlaag tot op 14,28m van de voorgevel te laten komen. De vierde bouwlaag springt immers 2m in waardoor het vooraanzicht van het gebouw beter past in de Koning Albert I-laan.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar meent dat er sprake is van een **schaalbreuk** met de omgeving. De deputatie is echter van oordeel dat de Koning Albert I-laan in volle ontwikkeling is, hetgeen de bezwaarindieners op de hoorzitting ook bevestigen. Er komen tal van meergezinswoningen en studentenkamers bij. Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar bevat een vertekend beeld van de omgeving doordat op de foto's het linkerperceel nog onbebouwd is. Uit de stukkenbundel van de aanvrager blijkt dat het linkerperceel bebouwd is met een gebouw van drie bouwlagen en 20m diep en zoals hierboven beschreven, past het project in de omgeving.

Het zicht dat de bezwaarindiener heeft, moet dan ook aangepast worden. Doordat het linkerperceel nu bebouwd is en hij zich in een verstedelijkt gebied bevindt, is er geen sprake van een schaalbreuk noch van enig storend zicht.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar meent dat het project ruimtelijk niet past in onmiddellijke omgeving omdat de **oriëntatie** zeer ongunstig is. Het kan niet ontkend worden dat het project zich ten zuiden van de bezwaarindieners bevindt. De aanvrager voegt echter een schaduwstudie bij waaruit blijkt dat de invloed van het project minimaal is. De bezwaarindieners bevinden zich op 40m van de plaats van de aanvraag, hetgeen in deze stedelijke omgeving uniek is.

Bovendien dienen alle relevante elementen betrokken te worden in de beoordeling, de deputatie wijst hiervoor op het volgende:

- Het perceel is op vandaag ook bebouwd.
- De bouwhoogte is 11,90m, de woning rechts heeft ook een nokhoogte van 11m.
- Op de hoek van de Koning Albert I-laan en Canadastraat komt ook een studentenhome met vier bouwlagen voor.
- De bezwaarindieners beschikken reeds over een uitgebreid groenscherm op hun eigen terrein.

Uit dit alles leidt de deputatie af dat de bezwaren sterk gerelativeerd dienen te worden. De vermindering van het zonlicht wordt niet betwist, maar de deputatie is van oordeel dat de vermindering niet dermate ernstig is dat de vergunning dient te worden geweigerd. Bovendien weegt het belang van het project (voorzien van voldoende studentenkamers) zwaarder door dan een eerder gering nadeel voor de omgeving.

Parkeren in de tuinzone is niet evident, gezien de stadstuinen rechts en achter. Anderzijds dient opgemerkt dat links reeds parkeren in de tuin vergund werd, en dergelijke oplossing soms onvermijdelijk is van zodra geopteerd wordt voor een gemengde zone. Bovendien is het toe te juichen dat nog altijd een strook groen bewaard wordt en niet alles verhard wordt.

Rechts wordt ingereden pal tegen de scheiding, volgens de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is dit niet aanvaardbaar. Het gaat echter om een bestaande situatie die men in het project wenst te behouden. De inrit wordt afgeschermd met een haag van 1m90 en heeft een breedte van 50cm. De aanvraag heeft betrekking op studentenkamers waarbij kan verondersteld worden dat de bewoners zich voornamelijk met de fiets en het openbaar vervoer zullen verplaatsen. Daarnaast is de deputatie van oordeel dat de inplanting van de oprit langs rechts de beste optie is. Indien de oprit aan de andere kant van het perceel wordt voorzien, dienen er platanen te verdwijnen, hetgeen nu niet het geval is en dus zeer positief is.

Er zijn geen storende zichten vanuit het gebouw naar de bewoners van de Canadastraat, dit is uiteraard positief. Ook naar de aanpalende burens is er voldoende afstand voorzien om geen bovenmatige privacyhinder te veroorzaken.

Het project is dan ook passend in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

5E CONCLUSIE

De aanvraag voldoet niet aan de gemeentelijke bouwverordening voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen. Zoals gesteld in art. 11 zijn 7 parkeerplaatsen vereist, het voorstel voorziet er 5 en één parkeerplaats voor de conciërge. Een afwijking is evenwel mogelijk, ook volgens art. 11, in geval het project gelegen is aan een openbaar vervoerspunt. Dit is in deze wel degelijk het geval, de aanvraag bevindt zich op loopafstand (10 minuten wandelen maximaal) van het station van Brugge. Verondersteld kan worden dat de meeste studenten per trein zullen komen.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een **woongebied, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar**, 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.

De **omgeving** is gevarieerd, zowel voor wat betreft bouwhoogte als qua functie. De linkerbuur aan de Koning Albert I-laan is drie lagen hoog en 20m diep, de rechter een enkele. De omgeving is gevarieerd, met een afwisseling van handel, een- en meergezinswoningen.

Even verderop, op de hoek met de Canadastraat, komt een reeds gebouwde studentengeheel voor van vier bouwlagen.

Het inspringen van de vierde bouwlaag is positief, er wordt niet gewerkt met een massieve blok van vier bouwlagen. Door de insprong is de overgang langs alle zijden van het perceel geleidelijk. De vierde bouwlaag is ook maar 12,28m diep, zodat de zijgevel geen massief geheel van vier bouwlagen is. De vierde bouwlaag komt, voor de bezwaarindieners op een diepte van 14,28m, het is gebruikelijk om een vierde bouwlaag 12m diep te laten komen. In dit geval is het echter beter om de bouwlaag tot op 14,28m van de voorgevel te laten komen. De vierde bouwlaag springt immers 2m in waardoor het vooraanzicht van het gebouw beter past in de Koning Albert I-laan.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar meent dat er sprake is van een **schaalbreuk** met de omgeving. De deputatie is echter van oordeel dat de Koning Albert I-laan in volle ontwikkeling is, hetgeen de bezwaarindieners op de hoorzitting ook

bevestigen. Er komen tal van meergezinswoningen en studentenkamers bij. Het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar bevat een vertekend beeld van de omgeving doordat op de foto's het linkerperceel nog onbebouwd is. Uit de stukkenbundel van de aanvrager blijkt dat het linkerperceel bebouwd is met een gebouw van drie bouwlagen en 20m diep en zoals hierboven beschreven, past het project in de omgeving.

Bovendien dienen alle relevante elementen betrokken te worden in de beoordeling, de deputatie wijst hiervoor op het volgende:

- *Het perceel is op vandaag ook bebouwd.*
- *De bouwhoogte is 11,90m, de woning rechts heeft ook een nokhoogte van 11m.*
- *Op de hoek van de Koning Albert I-laan en Canadastraat komt ook een studentenhome met vier bouwlagen voor.*
- *De bezwaarindieners beschikken reeds over een uitgebreid groenscherm op hun eigen terrein.*

Uit dit alles leidt de deputatie af dat de bezwaren sterk gerelativeerd dienen te worden. De vermindering van het zonlicht wordt niet betwist, maar de deputatie is van oordeel dat de vermindering niet dermate ernstig is dat de vergunning dient te worden geweigerd. Bovendien weegt het belang van het project (voorzien van voldoende studentenkamers) zwaarder door dan een eerder gering nadeel voor de omgeving.

*Het beroep wordt gegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt **verleend**.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomen partij betwist het belang van de verzoekende partij bij de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en dus de ontvankelijkheid ervan. Daarnaast betwisten zowel de verwerende als de tussenkomen partij nog de ontvankelijkheid van het verzoekschrift wegens een schending van artikel 15 Procedurebesluit omdat er geen sprake is van een voldoende concreet en precies uitgewerkt middel.

Deze excepties moeten slechts onderzocht en beoordeeld worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 van het DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert die de vernietiging van de aangevochten beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij vordert als volgt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing:

“ ...

7. Vraag tot vernietiging van de bouwvergunning en tot onmiddellijke preventieve schorsing wegens moeilijk te herstellen ernstig nadeel van uitvoering

Wij vragen meteen ook de schorsing, tot op het ogenblik van uw uitspraak.

Het spreekt immers vanzelf, dat zonder deze schorsing, Zeven Linden Construct N.V. kan starten met de werken en ons voor voldongen feiten plaatsen. Het lijkt ons weinig waarschijnlijk dat achteraf de beslissing zal genomen worden de uitgevoerde werken ongedaan te maken. Zo kan men hier terecht spreken van onherstelbare schade. Wij vragen u dan ook met aandrang om de vergunning bij wijze van preventieve voorziening te schorsen tot op de datum van uw uitspraak.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de schorsing alleen maar kan worden bevolen indien de vordering is ingegeven door hoogdringendheid. Zij stelt dat de verzoekende partij niet aantoont dat zij het resultaat van de vernietigingsprocedure niet kan afwachten op straffe van zich in een toestand te bevinden met onherroepelijk schadelijke gevolgen. Het louter stellen dat de aanvrager onmiddellijk kan starten met de werken en haar voor een voldongen feit zal plaatsen is volgens de verwerende partij niet voldoende en toont geen hoogdringendheid aan. In die veronderstelling zou immers elke vergunning kunnen geschorst worden, wat geenszins de bedoeling is. De verzoekende partij toont ook niet concreet aan over welke schade het zou gaan of dat er ‘onherroepelijke schadelijke gevolgen’ zouden ontstaan door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

3.

Ook de tussenkomende partij benadrukt dat onmiddellijk ‘kunnen starten’ met de werken niet volstaat om een schorsing van de bestreden beslissing te verantwoorden. Zij wijst er vervolgens op dat de verzoekende partij de schorsing vraagt ‘wegens moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ “omdat de werken kunnen gestart worden en het weinig waarschijnlijk zou zijn dat achteraf de beslissing zal genomen worden de uitgevoerde werken ongedaan te maken”. Volgens de tussenkomende partij ontbreekt een uiteenzetting over mogelijke hinder en nadelen die zo zwaar zouden doorwegen dat de zaak bij hoogdringendheid moet behandeld worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Vanaf 1 januari 2015 moet een verzoekende partij, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing te bekomen, minstens één ernstig middel aanvoeren en aantonen dat er sprake is van hoogdringendheid.

De verzoekende partij die zich op de hoogdringendheid beroept moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Op de verzoekende partij rust de bewijslast om *in concreto*, met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen. De verzoekende partij zal dus moeten aantonen dat, mocht zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met serieuze ongemakken of nadelen. De nadelige gevolgen die de verzoekende partij dreigt te ondergaan en waartegen zij zich wenst te verzetten, moeten bovendien hun exclusieve oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en mogen niet nadelig beïnvloed zijn door het eigen gedrag van de verzoekende partij. De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing moet immers volstaan om vermelde nadelige gevolgen te voorkomen.

2.

De aanvraag voorziet in het bouwen van 25 studentenkamers na de sloop van de bestaande bebouwing. De constructie telt 4 bouwlagen en voorziet in 5 parkeerplaatsen en 27 fietsenstalplaatsen.

De verzoekende partij woont in een achterliggende straat en zij houdt voor dat haar perceel langs de tuinzijde paalt aan het bouwperceel. De tussenkommende partij ontkent niet dat de verzoekende in de omgeving woont, maar houdt voor, aan de hand van kadastrale gegevens, dat er tussen het bouwperceel en de tuin van de verzoekende partij, nog een ander perceel gelegen is.

3.

Een zaak is alleen maar ‘hoogdringend’ wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel ernstige ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure.

Samen met de tussenkommende partij moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vordert *“wegens moeilijk te herstellen ernstig nadeel van uitvoering”*.

Voor vorderingen ingeleid vanaf 1 januari 2015 bestaat de voorwaarde van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet meer, maar wel de vereiste van de ‘hoogdringendheid’. De uiteenzetting over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan enkel in aanmerking genomen worden voor zover daaruit de feiten blijken die de hoogdringendheid verantwoorden. Om te slagen in hun vordering tot schorsing moet de verzoekende partij in haar verzoekschrift aantonen dat de zaak omwille van de gevolgen van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te hoogdringend is om de afhandeling van het vernietigingsberoep te kunnen afwachten. Zij zal in haar verzoekschrift het bewijs moeten leveren van welbepaalde serieuze nadelen of schade indien niet onmiddellijk een beslissing zou genomen worden en men de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep zou moeten ondergaan.

De summiere uiteenzetting die de verzoekende partij geeft bevat geen feiten of elementen die de redenen van hoogdringendheid aantonen. De Raad kan ook geen rekening houden met wat op de openbare zitting bijkomend nog verklaard wordt.

Er moet vooreerst vastgesteld worden dat de verzoekende partij geen redenen opgeeft waarom de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep niet kan ondergaan worden. De loutere vaststelling dat de tussenkommende partij ‘kan starten’ met de uitvoering van de werken volstaat op zich niet ter ondersteuning van de vereiste hoogdringendheid. De verwijzing naar het ‘voldongen’ feit waarvoor de verzoekende partij geplaatst zou worden kan evenmin de vereiste hoogdringendheid bewijzen aangezien zij hiermee niet concreet aantoont dat door de nadelige

