

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0691
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0167-SA

Verzoekende partijen	1. de heer Paul SCHROÉ 2. mevrouw Chantal VIÉRIN met woonplaatskeuze te 8000 Brugge, Moerstraat 66
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de nv ROYAL CENTER vertegenwoordigd door advocaten Jan BELEYN en Meindert GEES, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B 2. het college van burgemeester en schepenen van de stad BRUGGE vertegenwoordigd door advocaat Isabelle GOEGEBUER, met woonplaatskeuze te 8200 Brugge, Torhoutse Steenweg 55

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 18 november 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 29 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge van 2 mei 2016 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het verbouwen van hotel “Dukes’ Palace”, bestaande uit het uitbreiden met zesentwintig kamers aan de zijde van de Moerstraat en het uitbreiden van een bistro/bar op de percelen gelegen te 8000 Brugge, Moerstraat – Prinsenhof 8, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummers 0718W en 0718X.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken ieder met een aangetekende brief van 3 februari 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De waarnemend voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partijen met beschikkingen van 2 maart 2017 toe in de debatten.

Met het arrest van 25 april 2017 met nummer RvVb/S/1617/0805 wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevolen.

De verwerende partij en de eerste tussenkomende partij dienen een verzoek tot voortzetting in.

Het administratief dossier werd in het kort geding neergelegd.

De verwerende partij dient geen antwoordnota in. De eerste tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De tweede tussenkomende partij dient geen schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een toelichtende nota in. De eerste tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 maart 2018.

Advocaat Jan BELEYN, die voor de eerste tussenkomende partij verschijnt, en advocaat Th. GOEGEBEUR die *loco* advocaat Isabelle GOEGEBEUR voor de tweede tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

De verzoekende partijen verschijnen schriftelijk.

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

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

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Het Procedurebesluit voorziet niet dat een verzoekende partij een wederantwoordnota indient in repliek op een verzoek tot voortzetting van de rechtspleging.

De door de verzoekende partijen ingediende “wederantwoordnota” wordt uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

1.

De eerste tussenkomende partij is eigenaar en exploitant van het hotel “Dukes’ Palace”, gelegen te Brugge, Prinsenhof 8 en Moerstraat 27.

De percelen liggen 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.

Het U-vormig gebouw van het hotelcomplex rond de binnenkoer, het “Prinsenhof”, is op grond van het vroegere decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten met een besluit van de Vlaamse executieve van 29 juni 1983 als monument beschermd. Het gebouw is ook in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed opgenomen, waarin het als “voormalige grafelijke residentie met kern uit 14^{de}-15^{de} eeuw doch met 19^{de}-eeuws uitzicht” omschreven wordt. Het restaureren en verbouwen van de residentie tot hotel is met diverse beslissingen van de tweede tussenkomende vergund, onder meer met collegebesluiten van 20 februari 2004 en van 29 juli 2005.

De bestaande capaciteit van het hotel bedraagt 110 kamers. Het hoteldomein heeft een tuin die zich tot aan de Moerstraat uitstrekt. De ondergrondse garage wordt via het poortgebouw aan de Moerstraat bereikt. Aan die kant worden ook de leveringen verricht.

2.

De eerste tussenkomende partij streeft naar een uitbreiding van de verblijfs capaciteit van het hotel, te realiseren aan de kant van de Moerstraat. Alvorens een vergunningsaanvraag in te dienen, legt zij diverse voorstellen aan de Expertencommissie Unesco (vervolgens: ECU) voor om zicht te krijgen op de contouren van een uitbreidingsproject dat kans op slagen heeft. Ook de Raadgevende Commissie voor Stedenschoon wordt geraadpleegd.

In het advies van 20 april 2015 van de ECU wordt de impact van een uitbreiding op de tuinmuur, tussen het poortgebouw en de woning aan de Moerstraat 29, als een van de beoordelingscriteria naar voren geschoven. Vanwege de “belangrijke stadslandschappelijke waarde” ervan moet de tuinmuur niet alleen behouden blijven, maar mag een nieuwbouw achter de muur amper zichtbaar zijn.

3.

Op 22 december 2015 dient de eerste tussenkomende partij bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor het verbouwen van het hotel.

De aanvraag beoogt de realisatie van een nieuwbouwwolume aan de Moerstraat met 26 kamers, dat tweeledig opgevat wordt. Het linker gedeelte met inrijpoort, waarvoor het poortgebouw gesloopt wordt, richt zich naar de kroonlijsthoogte van 10,59 meter van de aanpalende woning nr. 25 en heeft een nokhoogte van 15,71 meter. Aan de tuinmuur wordt het volume afgebouwd om aansluiting te zoeken bij de kroonlijsthoogte van 7,21 meter van de woning nr. 29. Het rechter gedeelte heeft een nokhoogte van 12,96 meter en staat op een afstand van zeventig centimeter van de 6,34 meter hoge tuinmuur.

Daarnaast strekt de aanvraag tot de uitbreiding van de bar/bistro van 104,70 m² achter het hoofdvolume met 130,95 m².

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 16 februari 2016 tot en met 16 maart 2016 gehouden wordt, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Over de aanvraag worden de nodige adviezen ingewonnen, onder meer van het agentschap Onroerend Erfgoed dat op 14 maart 2016 een gunstig advies uitbrengt.

Na voorwaardelijk gunstig advies van 19 april 2016 van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar beslist de tweede tussenkomende partij op 2 mei 2016 om een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij te verlenen.

Tegen die beslissing tekenen onder meer de verzoekende partijen op 17 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 30 augustus 2016 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De beoordeling luidt:

“ ...

Erfgoed

(...)

*Brugge, ook wel eens het ‘Venetië van het noorden’ genoemd, behoort tot de mooiste steden van de wereld, daarom werd de volledige historische binnenstad sinds 2000 op de **lijst van werelderfgoed** geplaatst. Brugge heeft altijd met grote zorg zijn architecturale en artistieke schatten beschermd en verzorgd. In deze stad werd steeds gestreefd naar behoud van kleinschalige woon- en architecturale kwaliteit, met mooie huizenrijen, groen, en aantrekkelijk wonen. De recente aanbevelingen van de Unesco geven onder meer aan dat er zorgzamer moet omgegaan worden met de architectura minor, de kleinere begeleidingsarchitectuur.*

*Het U-vormige oorspronkelijke gebouw aan het Prinsenhof is een **beschermd monument** bij besluit van de Vlaamse Execuctieve dd 29.06.83. Het kreeg reeds een aanzienlijke vleugel bij (vermoedelijk in 2000, dus na de bescherming), waardoor het een dominant bouwwerk geworden is in de binnenstad, waarneembaar vanaf de Halletoren. Deze (voormalige) grote uitbreiding is amper zichtbaar vanaf de straat, maar wel dominant vanaf de tuin.*

*In het beschermingsbesluit dd 29.06.83 is letterlijk te lezen dat het ‘Prinsenhof’ (het U-vormig gebouw rond de koer) beschermd wordt. In het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed wordt gesteld dat het om een perceel gaat palend aan een beschermd monument, en de werken **achter het beschermd monument** geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarden van het monument. In de beslissing van het schepencollege wordt eveneens duidelijk gesteld dat de tuin, de tuinpaviljoenen en de tuinmuur van bij aanvang bewust buiten de bescherming gelaten werden, wat begrijpelijk is. De bistro wordt voorzien bewust aan de zijde van de nieuwe vleugels. Een uitbreiding ter hoogte van het beschermd monument werd in het verleden steeds als onbespreekbaar beschouwd. Dit gebeurt ook nu niet. Inzake de relatie tot het monument op zich stelt zich geen probleem.*

*Het **advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dd 14.03.16** was gunstig maar kort: (...)*

Opgemerkt kan worden dat dit advies van het Agentschap weinig gemotiveerd is en

-niet verwijst naar de tuin (dus ook niet naar het zicht vanuit de tuin)

-het raam boven de muur omschrijft als ‘teruggetrokken’ terwijl in feite niet het geval is (het raam zit gelijk met de binnenkant van de muur)

-het volume boven de bestaande muur zonder negatieve impact evalueert, zowel voor wat betreft de losstaande muur als voor wat betreft het werelderfgoed (binnenstad Brugge)

Het advies van het Agentschap is niet bindend, omdat aan het monument niet geraakt wordt.

*Inzake erfgoed gaf de **Raadgevende Commissie voor Stedenschoon** op 23.02.16 een aantal opmerkingen inzake afwerkingen en afmetingen, maar stelt eerder de architectuur in vraag dan het volume. Met betrekking tot de aansluiting op de muur wordt geen bedenking geformuleerd, wel voor wat betreft de poort. In de vergunningsbeslissing in*

eerste aanleg wordt de **poort uit de vergunning gesloten**. Het is raadzaam dit ook zo te houden (zie verder).

Advies werd gevraagd aan de **Expertencommissie Unesco** op 20.04.15 en op 07.12.15. In deze adviezen stelt deze commissie dat het gebouw achter de waardevolle straatmuur **amper zichtbaar** zou mogen zijn. Het sobere karakter van de straat wordt volgens de commissie niet gerespecteerd. Blijkbaar werden aan de bouwheer vroeger reeds randvoorwaarden meegegeven. Opgemerkt moet worden dat de adviezen dateren van voor het indienen van de aanvraag op 22.12.15, maar de gestelde principes vanzelfsprekend relevant blijven. Een volume wordt niet uitgesloten, het is wel belangrijk op welke wijze dit vorm krijgt.

Het principe dat het **gebouw achter de muur amper zichtbaar moet zijn** wordt bij voorliggende aanvraag niet gerespecteerd.

Volume aan de Moerstraat

Het principe dat een bestaand hotel op eigen gronden kan uitbreiden, indien dit juridisch en ruimtelijk aanvaardbaar is, kan moeilijk in vraag gesteld worden. Vooreerst betreft het een zeer hoogwaardig hotel, wat een aantal voor Brugge gunstige neveneffecten zal hebben. Bovendien heeft dergelijke ingreep geen invloed op de mogelijkheden van andere gebouwen, omdat het om eigen gronden gaat die sowieso tot het hoteldomein behoren. Het is niet zo dat door het bebouwen van een verharding horend bij een hotelcomplex een of andere functie uitgesloten, bemoeilijkt of verdrongen wordt, wat wel het geval is indien een nieuw hotel gebouwd of voorzien wordt op een nieuwe locatie. Om deze reden kan voorliggende aanvraag niet getoetst worden aan enige **hotelstop**. Het betreft eerder een optimalisatie van een bestaande functie.

Naar aanleiding van de opname van de gehele binnenstad als Unesco-werelderfgoed maakte de stad Brugge een managementsplan op, waarbij een **'beleidsplan open ruimten'** hoorde. Huidige site werd opgenomen als bouwblok 112. De tuin waar beide bijkomende volumes voorzien worden zijn beschreven als hortus conclusus (omsloten tuin), de beide patio's zijn gesitueerd aan de voorzijde van het gebouw. De fiche 112 formuleert geen concreet concept, de open ruimte kan dus **geherstructureerd** worden. Hierbij dient rekening gehouden met een globaal plan waarbij een aantal voorwaarden gesteld worden.

Meerdere bezwaarindieners (...) verwijzen in hun bezwaarschriften naar de beleidsnota 2013-2018 waarin onder 6.3 verwezen wordt naar de 'Hortus Conclusus' of omsloten binnentuinen. In dit **'beleidsplan open ruimten'** wordt gesteld dat bestaande open ruimten maximaal gevrijwaard moeten worden van bebouwing. Dit lijkt in tegenspraak met voorliggend voorstel tot het bouwen van 26 bijkomende kamers aan de Moerstraat, al kan meteen opgemerkt worden dat enkel de rand van de zogenaamde open ruimte aangetast wordt, en deze momenteel reeds verhard is (dolomiet). Het schepencollege merkt op dat uit de Popp-kaart van 1865 blijkt dat aan de Moerstraat gebouwen stonden. Het spreekt vanzelf dat het open-ruimte-plan van Brugge eerder gericht is op de huidige situatie en de ruimtes die nu bestaan. Toch is historisch onderzoek nuttig en kan het, zoals in dit geval, bijdragen tot een passende en gemotiveerde beslissing.

Voorliggend voorstel voldoet volgens het CBS aan de voorwaarden tot herstructurering, anderzijds is de beoordeling of de waardevolle open ruimte wordt aangetast subjectief. Het is de vraag of de huidige dolomietverharding als waardevol beschouwd moet worden. In potentie kan elke verharding een groene ruimte zijn, al bestaan in deze beperkingen,

doordat slechts 100cm aarde kan aangebracht worden is het planten van hoogstammen sowieso niet mogelijk. De inname is stedenbouwkundig logischer aan de straat dan bijvoorbeeld centraal in de tuin, de aantasting van het binnengebied beperkt.

Fiche 112 van bovenvernoemd beleidsplan formuleert een aantal **concrete richtlijnen** in verband met de huidige site:

- Het afwerken van de blinde gevel Moerstraat 25 met een levende groen gevel
- De groene open ruimte achter de tuinmuur vanaf de Moerstraat 'zichtbaar' maken via muur overstijgende groenelementen
- Het behoud en het versterken van de kenmerken van het woonerf in de Moerstraat is een bijzonder aandachtspunt
- De open doorzichten op de open ruimten en het groen zijn te behouden en waar mogelijk te versterken vanuit het openbaar domein als vanuit de bebouwing in de omgeving.

De blinde gevel wordt afgewerkt met een gebouw en niet met groen, al kan de vraag gesteld worden of het beleidsplan wel degelijk de volledige wachtmuur bedoelde en in welke mate het rekening en ruimte hield met alternatieven. Door het volledig afwerken van de gemene muur met groen zou een open verbinding gevormd worden naar de straat, indien het dak boven de doorgang verdwijnt. Huidig voorstel opteert evenwel voor een bijkomend volume.

Het afwerken met een volume is vanuit technische oogpunt beter (onderhoud, warmte-isolatie, vocht), en wordt ook als aanvaardbaar beschouwd door het schepencollege. De site wordt op een aanvaardbare wijze geoptimaliseerd door dit concept.

Het principe van het **afwerken van de gemene muur door middel van een volume** met een gelijkvloerse doorrit is aanvaardbaar, zo kan besloten worden. Op die wijze wordt een zichtrelatie tussen de straat en de binnentuin behouden, en behoudt deze zijn karakter als binnentuin.

Vermoedelijk is het de bedoeling dat de poort open blijft overdag. In de vergunningsbeslissing in eerste aanleg wordt als voorwaarde gesteld dat voor de poort aan de zijde van de Moerstraat een afzonderlijke bouwvergunning aangevraagd moet worden. Deze voorwaarde wijst op het gegeven dat omtrent dit element onvoldoende duidelijkheid bestaat. Op de plannen wordt de poort voorzien in witte aluminium lamellen, waarbij het de vraag is in welke mate de poort doorzichtig zal zijn indien gesloten. Omtrent de poort bestaan eveneens te weinig gegevens om ze te kunnen inschatten, en dat voor wat betreft bediening, detaillering, toegang fietsers e.d.. Ook in gesloten toestand moet de poort visueel aanvaardbaar zijn. De huidige (te slopen) poort is een traditioneel smeedijzeren en open traliewerk, wat enerzijds past in de stedelijke context van Brugge en anderzijds zeer doorzichtig is. Het moet de bedoeling zijn de semi-publieke groene binnentuin en het achterliggende monument visueel te betrekken bij het woonerf, ook als de poort gesloten is. Besloten kan worden dat de poort **te weinig uitgewerkt** werd.

Het open doorzicht wordt, zeker op grotere hoogte, beperkt door het oprichten van een **bebouwing die meer dan 15m hoog** is, en dat zowel vanuit het groene binnengebied naar de Moerstraat als vanuit de omgevende bebouwing naar de binnentuin toe. Voorliggend voorstel zal deze doorzichten eerder verzwakken dan versterken. Toch blijft het principe om een gebouw aan de straat op te richten aanvaardbaar. Het is evenwel de vraag op welke wijze dit gebeurt. Vooral de kamers in het dak ter hoogte van de oude tuinmuur, die toch al klein zijn (met opstanden van 90 en 120 cm en dus amper bruikbaar) geven aanleiding tot een **onnodig hoge nok**, die op deze plaats een te groot volume achter de tuinmuur genereert. Voor wat betreft snede A (de aansluiting op de blinde

gemene muur) is dit minder storend. Het is de vraag hoe het geheel vorm gegeven kan worden, vertrekkend vanuit de mogelijkheden achter de oude tuinmuur.

Hotel Relais Ravenstein in de Molenmeers kreeg een vergunning voor het bouwen van een volume achter een tuinmuur. Het betreft een gelijkaardige situatie, al is het voorziene dak in huidig geval hoger. De foto's van het resultaat geven aan dat de tuinmuur een groot deel van zijn vrijstaande en oorspronkelijke karakter verloor. In dit geval kan de vraag gesteld worden wat er overblijft van het karakter van de muur, met de bijkomende volumes en de vrij dominante reclame. De oude muur is amper losstaand door de korte afstand van de nieuwbouw erachter (de bovenramen komen aan de binnenzijde van de muur), en verliest daardoor zijn karakter als tuinmuur en losstaand historisch relict. Het principe zoals geformuleerd door de Expertcommissie Unesco op 20.04.15 en op 07.12.15 blijft van toepassing, het ware goed de richtlijnen van deze commissie aan dit dossier toe te voegen. **Het gebouw achter de muur dient amper zichtbaar te zijn.** Dit wordt bij voorliggende aanvraag niet gerespecteerd. Niet enkel de nok kan lager, er is ook een alternatief concept mogelijk waarbij het volume boven de muur bijvoorbeeld 300 cm teruggetrokken wordt.

[...]

Achter de muur kan dan een plat dak komen, eventueel met groen. Inzake raamopeningen en materialisatie van het schrijnwerk dient overleg gepleegd. Op die wijze ontstaat geen verloren en moeilijk te onderhouden vide tussen gebouw en muur (zie schets in bijlage).

[...]

Het lijkt aangewezen ter hoogte van de doorgang dezelfde afstand te nemen van de muur, zodat ook de kopse kant zichtbaar en losstaand is. Op deze wijze wordt het vrijstaand relict gerespecteerd.

Besloten kan worden dat het voorstel inzake de bebouwing aan de Moerstraat strijdig is met het beleidsplan inzake een aantal suggesties, maar niet inzake de globale bedoeling van het plan. De open ruimte wordt niet substantieel verminderd, enkel aan de rand (aan de Moerstraat) wordt een volume voorzien, waarbij de gemene muur links afgewerkt wordt. Een volume aan de straat is niet uitgesloten, het is evenwel belangrijk op welke wijze dit vorm krijgt. Een ander concept (terugspringend en met een lagere nok) is mogelijk en aangewezen. Ook een doordachte detaillering van de poort is noodzakelijk.

Bar en Bistro

Het betreft een laag en klein volume van 104m² dat een herhaling is van de bestaande bistro. Het nieuwe deel wordt slechts verbonden via een sas met het hoofdgebouw. De zichten vanuit het gelijkvloers van het hotel naar de tuin zullen verminderen. Het betreft evenwel het deel van het hotel dat niet beschermd is als monument. Bovendien zullen de zichten vanuit het nieuwe deel naar de tuin dit verlies ruim compenseren.

Aanvrager merkt op dat zijn aanvraag op te splitsen is in het nieuwe deel (met kamers) aan de Moerstraat enerzijds en de bistro anderzijds, wat correct is. Het is evenwel niet evident dergelijke aanvraag uit elkaar te trekken, ook in het licht van technische en administratieve aspecten en eventuele voorwaarden. Bovendien overweegt het deel dat te herwerken is, dit werd hoofdzakelijk onderzocht en afgewogen, en sluit ook de tuin, die onvoldoende uitgewerkt werd, aan op de bistro.

Besloten kan worden dat het om deze reden niet aangewezen is enkel de bistro te vergunnen en het overgrote deel van hetgeen aangevraagd wordt uit te sluiten.

Mobiliteit

De Moerstraat werd sinds 1978 erkend als woonerf. Uit de bezwaren blijkt dat de verkeersafwikkeling van de hotel-uitbating niet evident is, met soms moeilijke doorgangen en recente aanrijdingen. Dit probleem wordt in de bezwaren beschreven als nijpend.

De **huidige dolomietverharding** achter de muur aan de Moerstraat zal plaats maken voor een volume. Hierdoor verdwijnen de huidige fietsstalplaatsen, maar ook de ruimte waar leveringen kunnen gebeuren, en bussen kunnen stoppen.

Momenteel wordt gelost middels **vrachtwagens** die kunnen stoppen op de dolomietverharding, zo bleek ook tijdens het plaatsbezoek op 22.08.16 door Frank De Baere. Deze verharding zal evenwel verdwijnen. Leveringen in de ondergrondse garages zijn mogelijk, maar enkel met voertuigen lager dan 260cm. Vele bestelwagens zijn hoger.

Aansluitend stelt zich de vraag waar **autobussen** kunnen stoppen. Het kan niet de bedoeling zijn dit te doen in de Moerstraat, zoals heden vaak het geval. De straat is daarvoor te smal, het betreft zoals gezegd een woonerf. Een oplossing kan zijn enkele publieke parkeerplaatsen voor deze functie op te offeren, maar dat is gezien de parkeerdruk in de omgeving niet aangewezen. Bussen met hotelgasten worden in principe wel toegelaten in Brugge, in tegenstelling tot bussen met dagjestoeristen. Het complex omvat zoals gezegd ook een congresfunctie.

De **65 fietsstandplaatsen** worden verplaatst naar nivo -2. De fietsstallingen kunnen dienstig zijn voor personeel, maar ook voor congres- en restaurant/bar/bistro-bezoekers en eventueel voor mensen die in het hotel verblijven. Het is vreemd dat deze mensen via de helling twee verdiepen lager moeten fietsen. De helling is steil en smal, en bedoeld voor wagens in twee richtingen.

Het is de vraag hoe fietsers, sommigen zullen de helling te voet opgaan, gescheiden worden van het autoverkeer. De helling is 6m breed maar dienstig in twee richtingen. De liften lijken te klein om fietsen te transporteren.

Besloten moet worden dat inzake mobiliteit een groot aantal vragen niet opgelost zijn, en dat zowel voor wat betreft leveringen, fietsstalplaatsen als autobussen.

Tuinaanleg

De tuin die nu deels verdwijnt werd aan de Moerstraat verhard met dolomiet. De dakplaat van de ondergrondse garage is op deze plaats gesitueerd ongeveer een meter onder de bestaande tuin (die wel hoger ligt dan de straat).

Door het bouwen van een nieuwe vleugel met 26 kamers die niet fysisch verbonden zijn met het hoofdgebouw zal **een verhoogde circulatie door de tuin tussen beide** noodzakelijk zijn, zowel voor personeel als gebruikers. De bestaande situatie wordt dus op dit punt gewijzigd, voor wat betreft de beleving van de voormalige tuin van de hertogelijke residentie, al komen momenteel ook reeds enkele kamers voor die enkel via de tuin het hoofdgebouw kunnen bereiken. Het gaat nu evenwel om 26 kamers, niet te vergelijken met de enkele die nu het geval zijn. Het gegeven dat een circulatie via de ondergrondse parking mogelijk is volstaat niet om dit probleem te negeren, het betreft een vijfsterrenhotel waarbij hotelgasten eerder door de tuin dan door de parkeergarage naar het restaurant of vergaderzaal zullen lopen. Een doordachte aanleg van de tuin is noodzakelijk.

In 2004, bij de eerste vergunningsaanvraag van Duke's Palace, vergund op 29.07.05 werd een volwaardige heraanleg van de **oorspronkelijke waardevolle tuin** vooropgesteld. De

huidige inrichting is weinig kwalitatief. Het betrof toen evenwel een andere eigenaar, de nieuwe verwierf het goed pas recent, in 2013. In bovenvermelde vergunning werd overigens geen specifieke aanleg voorzien, al werden toen door de Groendienst wel een aantal zaken gesuggereerd, maar niet bijgetreden door het college. Toch is een toelichting en eventuele verwijzing naar de historische tuin noodzakelijk, waarbij het om meer gaat dan het deel aansluitend bij het beschermde deel. Het is de vraag in hoeverre hier gegevens rond bestaan, en op welke wijze de nieuwe aanleg of het behoud van de binnentuin ook historisch verantwoord kan worden.

*De huidige tuin is **weinig kwalitatief** en bestaat vooral uit gazon en dolomietpaden. De relatie met het erfgoed is niet duidelijk, minstens de rode poedel is wederrechtelijk. Nu het complex een substantiële uitbreiding krijgt aan de Moerstraat kan verwacht worden dat voor de zone tussen deze uitbreiding en het hoofdgebouw een doordachte visie bestaat.*

*Het college vond het noodzakelijk bij de huidige vergunning een voorwaarde op te leggen die stelt dat een **tuinaanlegplan** goedgekeurd moet worden voor de aanleg van de tuinzone binnen het jaar na realisatie van het bouwvolume aan de straat. Dergelijke voorwaarde kan volgens de Codex RO niet opgelegd worden, omdat deze niet gerealiseerd kan worden door enig toedoen van de aanvrager.*

*Besloten moet worden dat inzake de tuinaanleg **te weinig duidelijkheid** bestaat zowel op vlak van aanleg, soorten, circulatie, functionaliteit als inzake verwijzingen naar de historische tuin die er ooit was. Een tuinaanlegplan met bijhorende toelichting is noodzakelijk.*

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

Na de hoorzitting van 6 september 2016 beslist de verwerende partij op 29 september 2016 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen, met uitsluiting van de poort. De verwerende partij motiveert:

"...

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. De Vlaamse Regering heeft op 5 juli 2013 deze nieuwe verordening hemelwater definitief goedgekeurd.

Vanaf 1 mei 2011 is de gewijzigde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen van kracht, en dus van toepassing op alle beoordelingen vanaf die datum. Deze aangepaste verordening werd vastgesteld in de

Gemeenteraad van 25/01/2011 en goedgekeurd in de Bestendige Deputatie van 07/04/2011 (...). In hoofdstuk 4 artikel 9 werd een nieuwe regeling opgenomen betreffende bouwkundig erfgoed.

Volgens bovenvermeld artikel dienen onder andere bij aanvragen om een stedenbouwkundige vergunning voor constructies met een zekere hoogte het aanvraagdossier een studie te bevatten met de visuele impact op de zichtlijnen vanuit en naar het werelderfgoed van de geplande constructie.

(...)

In voorliggend geval werden enkel simulaties van de voorgevel gemaakt. Dit is zeer beperkt, de impact van de ingreep op het werelderfgoed wordt daarbij niet fundamenteel onderzocht. Vanuit het beschermde monument en zijn tuin is nu bijvoorbeeld een zicht het geval in de richting van de Moerstraat, dat zal verdwijnen. Anderzijds dient opgemerkt dat de voorziene uitbreidingen aansluiten op het gabariet van de omgeving, en het geenzins een schaalbreuk betreft. Een wijziging op zichtlijnen vanuit een bredere omgeving zal niet het geval zijn. Omdat de nok 15,7m hoog is, een zeer beperkte overschrijding, en een simulatie vanaf de Moerstraat voorhanden, is een afwijking op dit punt aanvaardbaar.

In art. 11 van de verordening worden minimumnormen bepaald voor het parkeren van fietsen en auto's. De bestaande ondergrondse parking blijft ongewijzigd met uitzondering van de aanpassing ter hoogte van de trap- en liftkern, alsook de fietsenstalling die momenteel gelijkvloers is. De parking heeft 124 parkeerplaatsen, waarbij 17 plaatsen evenwel moeilijk bruikbaar zijn gezien dubbel parkeren. Hierdoor blijven nog 107 bruikbare plaatsen over, waardoor ruim voldaan wordt aan de minimale eisen zoals gesteld door de verordening, zo wordt ook door het college gesteld. In 2008 werden de huurprijzen voor buurtbewoners vastgelegd op 121 euro/maand. Opgemerkt moet worden dat de afspraken, uitvoering en handhaving inzake de huurprijzen onderdeel uitmaakt van een regeling getroffen door het stadsbestuur, en deze huurprijs op zich geen voorwerp uitmaakt van huidige beoordeling.

65 fietstallingen worden ingericht ter vervanging van de huidige gelijkvloerse, en dat in de kelder op niveau -2. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had opgemerkt dat dit niet de meest geschikte plaats is. Het is de vraag hoe fietsers, (sommigen zullen de helling te voet opgaan) gescheiden worden van het autoverkeer. De helling is 6m breed maar dienstig in twee richtingen. De liften lijken te klein om fietsen te transporteren.

Tijdens de hoorzitting verduidelijkt de aanvrager dat de fietsenstallingen in hoofdzaak gebruikt worden door het personeel, dat sowieso via de ondergrondse ingang binnenkomt en door een aantal klanten die hun fiets meebrengen op de wagen. Om alsnog tegemoet te komen aan de bemerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt het plan in dit kader beperkt aangepast. Dit betreft geen essentiële wijzigingen en kan aldus meegenomen worden in graad van beroep. Concreet worden de ondergrondse fietsenstallingen voorzien op niveau -1 i.p.v. niveau -2, zoals oorspronkelijk was voorzien. Op niveau -1 is hiervoor meer dan voldoende plaats. Ook de toegang tot het ondergrondse niveau is meer dan voldoende breed om het verkeer ter plaatse veilig te laten verlopen. Bijkomend zal de aanvrager nog een dubbele fietssuggestiestrook voorzien.

Naast deze ondergrondse fietsenstallingen, zullen er ook terug 10 fietsenstallingen in de tuin voorzien worden. Dit is mogelijk en wordt ingekaderd in de voorziene groenaanleg.

Volgens art. 24 van de bovenvermelde verordening mogen lichtopeningen en dakdoorbrekingen slechts voorkomen over 1/3 van het dak, en per stuk hoogstens 150cm breed zijn. Slechts 1 rij horizontale doorbrekingen is toegelaten in de binnenstad. Het ontwerp voorziet aan de straat links een dakkapel van 190cm. Ook achteraan komen twee dakkapellen voor die lichtjes afwijken. De afwijking is beperkt.

De aanvraag is conform art. 33 van de bovenvermelde verordening inzake gevel- en dakmaterialen. Voor het schrijnwerk kan enkel het esthetisch verantwoord gebruik van metaal toegelaten worden. Het gebruik van aluminium boven de bestaande muur wordt verantwoord vanuit het concept om de gevel boven de oude muur als 'licht' te laten overkomen. Door dit materiaal zal het schrijnwerk meer contrasteren met de muur. Besloten kan worden dat het materiaal van de ramen aanvaardbaar is.

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 aanvraag strijdig is met de gemeentelijke verordening maar deze afwijkingen aanvaardbaar en beperkt zijn.

(...)

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een woongebied met culturele, historische en esthetische waarde, 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. In dergelijk bestemmingsgebied dient juridisch gezien uitgegaan te worden van behoud, zo wordt aangegeven in de gewestplanbepalingen.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Erfgoed

Brugge, ook wel eens het 'Venetië van het noorden' genoemd, behoort tot de mooiste steden van de wereld, daarom werd de volledige historische binnenstad sinds 2000 op de lijst van werelderfgoed geplaatst. Brugge heeft altijd met grote zorg zijn architecturale en artistieke schatten beschermd en verzorgd. In deze stad werd steeds gestreefd naar behoud van kleinschalige woon- en architecturale kwaliteit, met mooie huizenrijen, groen, en aantrekkelijk wonen. De recente aanbevelingen van de Unesco geven onder meer aan dat er zorgzamer moet omgegaan worden met de architectura minor, de kleinere begeleidingsarchitectuur.

Het U-vormige oorspronkelijke gebouw aan het Prinsenhof is een beschermd monument bij besluit van de Vlaamse Execuctieve dd 29.06.83. Het kreeg reeds een aanzienlijke vleugel bij (vermoedelijk in 2000, dus na de bescherming), waardoor het een dominant bouwwerk geworden is in de binnenstad, waarneembaar vanaf de Halletoren. Deze (voormalige) grote uitbreiding is amper zichtbaar vanaf de straat, maar wel dominant vanaf de tuin.

In het beschermingsbesluit dd 29.06.83 is letterlijk te lezen dat het 'Prinsenhof' (het U-vormig gebouw rond de koer) beschermd wordt. In het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed wordt gesteld dat het om een perceel gaat palend aan een beschermd monument, en de werken achter het beschermd monument geen afbreuk doen aan de

erfgoedwaarden van het monument. In de beslissing van het schepencollege wordt eveneens duidelijk gesteld dat de tuin, de tuinpaviljoenen en de tuinmuur van bij aanvang bewust buiten de bescherming gelaten werden, wat begrijpelijk is. De bistro wordt voorzien bewust aan de zijde van de nieuwe vleugels. Een uitbreiding ter hoogte van het beschermd monument werd in het verleden steeds als onbespreekbaar beschouwd. Dit gebeurt ook nu niet. Inzake de relatie tot het monument op zich stelt zich geen probleem.

*Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dd 14.03.16 was gunstig maar kort:
(...)*

Inzake erfgoed gaf de Raadgevende Commissie voor Stedenschoon op 23.02.16 een aantal opmerkingen inzake afwerkingen en afmetingen, maar stelt eerder de architectuur in vraag dan het volume. Met betrekking tot de aansluiting op de muur wordt geen bedenking geformuleerd, wel voor wat betreft de poort. In de vergunningsbeslissing in eerste aanleg wordt de poort uit de vergunning gesloten. Het is raadzaam dit ook zo te houden (zie verder).

Advies werd gevraagd aan de Expertencommissie Unesco op 20.04.15 en op 07.12.15. In deze adviezen stelt deze commissie dat het gebouw achter de waardevolle straatmuur amper zichtbaar zou mogen zijn. Het sobere karakter van de straat wordt volgens de commissie niet gerespecteerd. Blijkbaar werden aan de bouwheer vroeger reeds randvoorwaarden meegegeven. Opgemerkt moet worden dat de adviezen dateren van voor het indienen van de aanvraag op 22.12.15, maar de gestelde principes vanzelfsprekend relevant blijven. Een volume wordt niet uitgesloten, het is wel belangrijk op welke wijze dit vorm krijgt.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is van oordeel dat het principe dat het gebouw achter de muur amper zichtbaar moet zijn bij voorliggende aanvraag niet gerespecteerd wordt.

*Wat betreft het volume aan de Moerstraat werd het volgende overwogen:
(...)*

In eerste instantie wijzen zowel aanvragers als de vertegenwoordigers van het College van Burgemeester en Schepenen van Brugge erop dat de fiche van het beleidsplan waarnaar de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar verwijst om te spreken van een 'hortus conclusus' foutief is. De bewuste fiche maakt géén deel uit van het beleidsplan, het betreft een stuk dat werd aangeleverd door de beroepers zelf. In het beleidsplan wordt de tuin beschouwd als 'patio' en werd deze de waarde 'te herstructureren' toebedeeld (en dus niet maximaal behoud). De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werd in dit opzicht aldus op het verkeerde been gezet.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt bijgetreden waar hij stelt dat het principe van het afwerken van de gemene muur door middel van een volume met een gelijkvloerse doorrit aanvaardbaar is. De motivatie hieromtrent wordt bijgetreden.

Wat de bemerkingen aangaande de poort betreft, verklaren de aanvragers dat er effectief moet gewerkt worden aan een verdere detaillering waarbij de zichtrelatie tussen het openbaar domein en de tuin moet behouden blijven. Momenteel wordt gewerkt aan een passend ontwerp waarvoor dan een apart aanvraagdossier zal ingediend worden. De poort in huidig aanvraagdossier wordt dan ook uitgesloten van vergunning.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is zo vrij geweest mogelijke alternatieven aangaande de bebouwing achter/tegen de oude tuinmuur voor te stellen. Zowel beroepers als aanvragers uiten tijdens de hoorzitting hun bedenkingen omtrent deze alternatieven.

Het is inderdaad zo dat de deputatie een uitspraak dient te doen over het voorliggend ontwerp. Er dient geoordeeld te worden dat het ontwerp waarvoor een aanvraag werd ingediend, en dus de keuze van de aanvrager, aanvaardbaar is.

Een plat dak is in deze geen optie aangezien artikel 23 van de stedenbouwkundige verordening van Brugge dit principieel uitsluit.

Belangrijk bij deze beoordeling is de erfgoedwaarde van de tuinmuur en de eventuele impact op deze erfgoedwaarde. In eerste instantie dient opgemerkt dat de muur niet op de lijst van beschermd bouwkundig erfgoed staat. Aanvragers waren zich echter bewust van de prominente aanwezigheid van deze muur, vandaar dat geopteerd werd om de muur volledig te behouden in het voorliggend ontwerp. Door de materiaalkeuze van de achterliggende constructie wordt tevens gezorgd voor een milderend effect, zodat de muur ook na de bouwwerken, zijn prominente plaats kan behouden. De gewestelijke erfgoedambtenaar is tenandere uitdrukkelijk akkoord met het voorliggend ontwerp: "De historische muur in de Moerstraat blijft behouden en wordt geïntegreerd in het nieuwbouwproject. Het volume dat boven de historische muur uitsteekt is sober en teruggetrokken, het gabarit integreert zich in het straatbeeld en doet geen afbreuk aan het historisch straatbeeld en straatweefsel."

Concluderend kan aldus gesteld worden dat de voorziene aansluiting op de oude tuinmuur doordacht en aanvaardbaar is. Hetzelfde geldt voor het bijkomend volume waarbij de gemene muur links wordt afgewerkt.

Bar en Bistro

Het betreft een laag en klein volume van 104m² dat een herhaling is van de bestaande bistro. Het nieuwe deel wordt slechts verbonden via een sas met het hoofdgebouw. De zichten vanuit het gelijkvloers van het hotel naar de tuin zullen verminderen. Het betreft evenwel het deel van het hotel dat niet beschermd is als monument. Bovendien zullen de zichten vanuit het nieuwe deel naar de tuin dit verlies ruim compenseren.

Er kan besloten worden dat ook dit aspect van de aanvraag aanvaardbaar is.

Inzake mobiliteit had de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar een aantal bemerkingen die enerzijds verduidelijkt werden en anderzijds aan tegemoet gekomen werd. Volgende overwegingen werden gemaakt:

(...)

De aanvrager verduidelijkt dat de site wel degelijk voorzien is op ondergronds lossen: 95% van de grotere transporten en leveringen is het 2,60m hoge ondergrondse niveau voldoende, alle voorzieningen voor ondergronds lossen zijn bovendien aanwezig. Wanneer men alsnog bovengronds parkeert op de dolomietverharding is dit eerder uit gemakzucht. Dit zal gesensibiliseerd worden bij de leveranciers in het kader van de voorziene bouwwerken.

De grote transporten (vrachtwagen, autocar) kunnen laden en lossen onder het poortgebouw: deze is voldoende ruim bemeten, zodat lossen op straat niet nodig is, ook niet in het voorliggende ontwerp.

Wat de fietsenstallingen betreft, werd hierboven reeds verduidelijkt dat daartoe de plannen licht werden gewijzigd: de ondergrondse fietsenstallingen komen op niveau -1, er worden fietssuggestiestroken voorzien en bovengronds, in de tuin, worden 10 fietsenstallingen voorzien.

Concluderend moet vastgesteld worden dat huidig ontwerp geen mobiliteitsproblemen zal bewerkstelligen. Dit werd tijdens de hoorzitting ook nog eens bevestigd door de vertegenwoordigers van het College van Burgemeester en Schepenen die wijzen op het advies van de mobiliteitscel, die geen opmerkingen heeft gemaakt inzake vermeende bestaande verkeersproblemen.

Wat de tuinaanleg tenslotte betreft, overwoog de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar als volgt:

(...)

Deze bemerkingen werden in tussentijd ondervangen door een aanvullend groenplan, dat ook reeds werd voorgelegd aan de Groendienst van Brugge. Dit groenplan maakt integraal deel uit van de te vergunnen plannen.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend zijn. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Standpunt van de partijen

1.

De eerste tussenkomende partij volhardt in de exceptie die zij in het administratief kort geding opgeworpen heeft, te weten dat het belang van de verzoekende partijen maar beperkt is tot de vernietiging van de bestreden beslissing, voor zover die de uitbreiding met een volume aan de Moerstraat vergunt:

“... ”

Repliek na het schorsingsarrest

Uw Raad heeft in voormeld schorsingsarrest de ontvankelijkheidsexcepties van tussenkomende partijen afgewezen. Uw Raad heeft tevens geoordeeld dat de vergunning niet kan opgesplitst worden.

Wat dit gegeven betreft, blijft tussenkomende partij van mening dat de vergunning toch twee onderscheiden en zelfstandige onderdelen bevat, aldus de uitbreiding aan de Moerstraat en de uitbreiding van de bar/bistro.

Noch ruimtelijk, noch functioneel, is er een directe samenhang tussen beide luiken en er valt alvast geheel niet in te zien waarom tussenkomende partij geen aparte aanvragen voor de onderscheiden luiken in de hier bestreden vergunning had kunnen indienen. De uitbreiding van de bar/bistro drong zich overigens sowieso op, onafgezien van de vraag of ook een uitbreiding van de kamer capaciteit kon bekomen worden.

Het klopt weliswaar dat het groenplan aansluit op beide delen, maar dit zou niet anders geweest zijn indien onderscheiden vergunningsaanvragen zouden ingediend zijn.

De PSA heeft in wezen aangegeven dat de aanvraag wel degelijk opsplitsbaar was, maar vond die splitsing niet evident omwille van “technische en administratieve aspecten en eventuele voorwaarden”. Het is tussenkomende partij onduidelijk wat hiermee uiteindelijk bedoeld wordt.

Waarom bv. ook het aspect mobiliteit zou maken dat beide luiken niet afzonderlijk kunnen beoordeeld worden, is evenmin duidelijk. De discussie die verzoekers voeren (en de vragen die de PSA gesteld heeft) over de inname van de dolomietverharding aan de zijde Moerstraat (zie verder), stelt zich evident niet voor wat de uitbreiding van de bar/bistro betreft.

De tuinaanleg werd alvast zowel door het CBS Brugge in eerste administratieve aanleg als door verwerende partij in graad van administratief beroep enkel opgelegd in functie van (en na realisatie van) de uitbreiding aan de Moerstraat.

Het gegeven dat verzoekers in één zin in één middel ook enige kritiek formuleren t.a.v. de bistro, verschaft hen naar inzien van tussenkomende partij nog geen (afdoende) belang om op te komen tegen de uitbreiding van de bistro. Verzoekers leggen alvast niet uit wat hun belang zou zijn om ook op te komen tegen de bistro of welke genoegdoening zij dienaangaande zoeken.

...

5.

De verzoekende partijen repliceren in hun toelichtende nota op de exceptie:

“ ...

Volgens de verzoekende partijen is het betoog van de tussenkomende partij op een aantal vlakken onterecht. Ten eerste vertrekt zij vanuit de veronderstelling dat de inrichting van de open ruimte hier van ondergeschikt belang zou zijn aan een aanpasbare leidende bebouwde omgeving; opnieuw beschouwt zij de aanwezige open ruimte niet als belangrijk element van de ruimtelijke omgeving en de inrichting van de open ruimte in de geest van het Openruimtebeleidsplan niet als een essentieel onderdeel, of als een technische en administratieve randvoorwaarde. Ten tweede gaat zij voorbij aan het gegeven dat bij een gedeeltelijke vergunning ook een andere ruimtelijke context geschapen wordt, waarbij er een andere beoordeling en gewijzigde noodzaak is aan bijkomende en aangepaste vergunningsvoorwaarden. Ten derde is er een belangrijk onderscheid tussen gedeeltelijke aanvraag, een gedeeltelijke vergunning of een gedeeltelijke vernietiging. Bij een eventuele gedeeltelijke vergunning bij een aanvraag, zou – naast de andere vereisten waaraan voldaan moet worden – de vergunningverlenende overheid ook de gepaste voorwaarden terzake kunnen/moeten opleggen. Bij een gedeeltelijke vernietiging kan de Raad van Vergunningsbetwistingen nooit in de plaat treden van de vergunningverlenende overheid om de eventuele noodzakelijke voorwaarden op te leggen bij het resterend niet vernietigde deel van de vergunning.

De stelling van tussenkomende partij dat de tuinaanleg enkel werd opgelegd in functie van (en na de realisatie van) de uitbreiding aan de Moerstraat kan op geen enkele wijze aangetoond worden uit het dossier en is dan ook onterecht. Reeds bij de vergunning 2004/2447 van de stad Brugge, zoals ook aangehaald in de vergunning ref 20157080 verleend door het CBS van de stad Brugge in zitting van 2 mei 2016 (STUK 6 van tussenkomende partij) werden in de vergunning verplichtingen (voorwaarden: “de hier aangehechte adviezen van de diverse stadsdiensten nauwkeurig te volgen;” en “de richtlijnen van de Groendienst in het hierbij gevoegde advies op te volgen;”) opgelegd aan de tussenkomende partij, maar die door tussenkomende partij tot op heden niet nagevolgd werden. Ook bij de beoordeling van een eventuele vergunningsaanvraag voor de bistro,

zal een afweging dienen te gebeuren ten aanzien van de vereiste versterking van de open ruimte van de site en zullen bij een eventuele vergunning van de bistro er ook gepaste en strikte vergunningsvoorwaarden opgelegd moeten worden met betrekking tot de open ruimte.

Zoals gesteld hebben de verzoekers belang bij de gepaste ontwikkeling, versterking en inrichting van de aanwezige open ruimte van de site 112 als onderdeel van het historisch, cultureel en esthetisch erfgoed van de stad Brugge in de onmiddellijke omgeving van hun woning.

...

Beoordeling van de Raad

1.1.

In beginsel is de bestreden stedenbouwkundige vergunning één en ondeelbaar, en niet vatbaar voor een gedeeltelijke vernietiging. Van dit beginsel kan er, bij wege van uitzondering, worden afgeweken als komt vast te staan dat het vernietigde gedeelte van de rest van de vergunning afgesplitst kan worden en dat het bestuur ook afgezien van het afgesplitste gedeelte voor het overige dezelfde beslissing genomen zou hebben. Anders zou een gedeeltelijke vernietiging neerkomen op een hervorming van de bestreden beslissing en dus op een ontoelaatbare indeplaatsstelling door de rechter van het bestuur.

Wanneer de vergunning ondeelbaar is of het niet vaststaat dat de vergunning deelbaar is, moet de vernietiging van de bestreden beslissing in haar geheel worden uitgesproken om tegemoet te komen aan het belang van de verzoekende partijen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de deelbaarheid van de aanvraag uitdrukkelijk van de hand gewezen onder meer omdat de uit te breiden bistro op de onvoldoende uitgewerkte tuin aansluit. Anders dan de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, heeft de verwerende partij zich nergens over een mogelijke opsplitsing van de aanvraag uitgesproken. Het betoog van de verzoekende partijen dat een tot de uitbreiding aan de Moerstraat beperkte vernietiging de verwerende partij voor een voldongen feit zou plaatsen en een onaanvaardbare voorafname op een eventueel te nemen herstelbeslissing zou betekenen, wordt bijgevalen.

1.2.

De exceptie wordt verworpen.

2.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen andere excepties opgeworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen ontleen een eerste middel aan de schending van het gewestplan 'Brugge-Oostkust' en artikel 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van artikel 4.3.4 VCRO *juncto* artikel 4 en 5 van de Unesco-conventie, van het Managementplan en het

Openruimtebeleidsplan, van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1 VCRO, van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), van het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, en van bijlage 3/1 van het koninklijk besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.

In een eerste middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan:

“ ...

21. *In de afgeleverde vergunning wordt het negatieve advies van de PSA eerst als volgt weergegeven (...):*

(...)

De deputatie heeft daarop geantwoord:

(...)

Dit houdt pertinente weerlegging in van het advies van de PSA, en getuigt niet van een zorgvuldige behandeling van andere adviezen en van de beroepsgrievan van verzoekers en steunt niet op een afdoende toetsing van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening.

Ten eerste.

22. *De PSA geeft duidelijk aan dat het volume aan de Moerstraat te dicht achter de muur staat en te hoog is:...*

(...)

De Deputatie stelt het gewoon voor alsof de PSA "een alternatief" heeft geformuleerd. De PSA heeft echter in eerste instantie in niet mis te verstane bewoordingen aangegeven dat het ontwerp onaanvaardbaar was.

De deputatie antwoordt naast de kwestie.

a. *De Deputatie "weerlegt" dit met de opmerking dat een plat dak "geen optie is aangezien art. 23 van de stedenbouwkundige verordening van Brugge dit principieel uitsluit".*

Dit is veel te kort door de bocht.

Art. 23 laat uitzonderingen toe en nergens is onderzocht, laat staan aangetoond dat een uitzondering hier niet verantwoord zou zijn (omwille van het verslag van de PSA, omwille van de erfgoedredenen etc.)

(...)

b. *Verder verwijst de Deputatie enkel naar het advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar, waarvan de PSA nochtans duidelijk heeft aangegeven waarom dit weinig gemotiveerd was:...*

(...)

In die omstandigheden kon de Deputatie ter weerlegging niet gewoon verwijzen naar het advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar.

c. *Dat de muur niet op de lijst van het beschermd bouwkundig erfgoed staat, weerlegt het advies van de PSA evenmin. Dit zijn geen nieuwe gegevens. Het advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar en het advies van de expertencommissie Unesco gingen ervan uit en niettemin werd toch negatief advies uitgebracht. Een element kan*

erfgoedwaarde hebben ook al iets geen formeel monument of geïnventariseerd en dat moet er toch op geantwoord worden.

Uiteindelijk volgt de Deputatie de zienswijze van de aanvragers: (...)

*Dit is een **loutere negatie van het standpunt van de PSA**. Deze heeft duidelijk aangegeven dat het **gebouw te dicht en te hoog achter de tuinmuur verschijnt om deze in zijn zelfstandigheid te laten**. Dit blijkt ook uit de visualisaties die de indruk wekken dat de muur de (blinde) voormuur is van een gebouw en niet langer een tuinmuur. De materiaalkeuze verandert daar niets aan. Het is ook niet pertinent op te merken dat de muur zijn "prominente plaats" blijft behouden in het straatbeeld. Minpunt is net dat dit , maar niet meer als typische tuinmuur. Het is een stijlformule te zeggen dat de aansluiting "aanvaardbaar" is of "doordacht". Dit wordt niet gemotiveerd en de "materiaalkeuze" en het behoud op zich van de muur maken de aansluiting niet doordacht.*

Er is kennelijk onvoldoende rekening gehouden met de visueel-vormelijke elementen en met cultuurhistorische aspecten die er hier toe doen, minstens is de beslissing op dit punt kennelijk onvoldoende gemotiveerd.

23. *Dit geldt des te meer daar de expertencommissie Unesco op 20 april 2015 en 7 december 2015 **negatieve adviezen** uitgebracht omdat het volume achter de straatmuur te veel zichtbaar was. De Deputatie haalt zelf aan (p. 6): (...)*

De Deputatie lijkt het advies van de expertencommissie te relativiseren omdat dit dateert van vóór de indiening van de aanvraag (zie beslissing p. 12): (...) Dit getuigt evenmin van veel zorgvuldigheid. De zorgvuldigheid vereist dat in deze omstandigheden dat, desnoods in graad van beroep, het advies van de Expertencommissie Unesco wordt gevraagd omtrent het concrete voorwerp van de aanvraag. Dit is niet gebeurd. De Deputatie heeft eigenmachtig en op onvoldoende draagkrachtige wijze het duidelijk negatieve advies van de PSA en het eerdere negatieve advies van de expertencommissie naast zich neergelegd.

24. *Daarmee miskent Brugge ook zijn eigen managementsplan.*

Het managementplan voor de het Unesco werelderfgoed stelt het volgende (Nederlandstalige versie, pg. 69/111) inzake de (dagdagelijkse) acties van het huidig beleid die verder gezet zullen worden:

(...)

Gezien het managementplan werd ingediend bij de Unesco in toepassing van de Unesco-conventie, dient elke overheid zich op gelijkaardige wijze te gedragen.

Vanaf de eerste projectvoorstellen inzake nieuwbouw ter hoogte van de waardevolle tuinmuur in de Moerstraat, werden er veelvuldig adviezen terzake gegeven.

Het minste wat men over de verschillende adviezen kan zeggen, is dat ze niet eensluidend zijn.

- De adviezen van de Experten Commissie Unesco zijn negatief. Deze adviescommissie oordeelt hoofdzakelijk vanuit het werelderfgoed.*
- De stedelijke Commissie Stedenschoon is uiteindelijk positief, nadat het ontwerp werd aangepast in navolging van eerdere opmerkingen. Deze Commissie oordeelt*

hoofdzakelijk over de intrinsieke esthetische kwaliteiten van het nieuwe voorstel binnen het Brugs stadslandschap, zonder noodzakelijkerwijs een afweging te maken inzake het verlies van erfgoedwaarde.

- Het Agentschap Onroerend Erfgoed dd 14.03.16 was gunstig maar kort:
(...)

Het advies van Onroerend Erfgoed wijkt ook volledig af van het advies dat eerder werd uitgebracht over een muuraanpassing en waarbij toen is geoordeeld dat deze niet door de beugel kon.

Het is vreemd dat dit voorgaand advies aan de Stad Brugge buiten de historiek van het bouwaanvraagdossier 2015/7080 werd gehouden, en daarbij evenmin werd vermeld in de afgeleverde vergunning van de Stad Brugge.

Dit ongunstig advies, eveneens van de het Agentschap Erfgoed Vlaanderen, doet ook gegronde vragen rijzen bij de effectieve waarde van het latere advies van het Agentschap. Met name het gegeven dat bij een eventuele aanvraag de kroonlijsthoogte van een eventuele nieuwbouw deze van de tuinmuur niet mag overstijgen is relevant. Het beoogt namelijk dat bij een eventuele nieuwbouw weinig zichtbaar zou zijn. Het afgeleverde advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed is dan ook in hoge mate strijdig met het afgeleverde advies bij de informatievraag,

In het administratief beroepsschrift stelden de verzoekers onder meer het volgende:

“Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed gaat niet verder dan een herhaling van de minimalistische benadering van de project-merscreening bijgevoegd aan de bouwaanvraag. Hierbij wordt ingegaan op de perceptieve kenmerken van de nieuwe situatie die (in een eerdere subjectieve beoordeling) als aanvaardbaar wordt omschreven, zonder in te gaan op de structuur- en relatiewijzigingen in het stadslandschap en erfgoedensemble die het project met zich mee brengt, de wijziging van de erfgoedwaarde van elk van waardevolle elementen, de wijziging van de perceptieve kenmerken en de belevingswaarde, enz...

Zoals verder meer uitgebreid op ingegaan zal worden is een dergelijk behandeling sterk onvoldoende met betrekking tot historisch erfgoed gezien het niet verder ingaat op de mogelijke alternatieven, de context van het monument/erfgoed, de aanwezige structuren en relaties, de perceptieve aspecten, de belevingswaarde, de integriteit, de authenticiteit, de mogelijke milderende maatregelen met betrekking tot de ingreep, enz...;

De Deputatie werd daar in het beroep op gewezen maar stelt zich nergens vragen...

De provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar heeft nochtans in zijn verslag wél dan ook een aantal opmerkingen bij dit advies geplaatst. Het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar omvat het volgende :

(...)

De Deputatie "weerlegt" dit in de bestreden besluit het volgende aangehaald (pg. 15):

(...)

De Deputatie komt in haar besluit niet veel verder dan het hernemen van het advies van het agentschap Erfgoed Vlaanderen, waarvan de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar heeft aangegeven dat deze weinig gemotiveerd is, en niet verwijst naar de tuin; een feitelijke materiële fout omvat (het raam boven de muur wordt als 'teruggetrokken'

omschreven, terwijl dit in feite niet het geval is), en het nieuwe volume boven de bestaande historische muur zonder negatieve impact evalueert, zowel voor wat betreft de losstaande muur als voor wat het werelderfgoed betreft (binnenstad Brugge).

De Deputatie haalt ook nog het volgende aan: "Door de materiaalkeuze van de achterliggende constructie wordt tevens gezorgd voor een milderend effect, zodat de muur ook na de bouwwerken zijn prominente plaats kan behouden." Het is duidelijk dat dergelijke zinsnede overgenomen werd uit de nota's van de aanvrager, en helemaal geen zorgvuldige overweging en geldende motivering kunnen inhouden. Daarbij is er ook geen enkele motivering te vinden hoe de zogenaamde milderend effecten, zouden kunnen opwegen tegen het verlies van het karakter en authenticiteit van de bestaande vrijstaande tuinmuur, zoals aangehaald in andere adviezen.

In het bestreden besluit van door de Deputatie kan evenmin afgeleid of teruggevonden worden op welke wijze er rekening werd gehouden met de bepalingen van Titel II van het Werelderfgoedverdrag waarbij de overheden een uitdrukkelijke zorgplicht opgelegd krijgen om hun werelderfgoed te beschermen en te behouden, evenals de bepalingen van het gewestplan.

Het besluit van de Deputatie schendt dan ook in het tweede onderdeel de voormelde bepalingen en beginselen van behoorlijk bestuur.

25. Ten tweede.

*De Deputatie verantwoordt op geen enkele wijze waarom **de poort** buiten een globaal vergunningsdossier wordt gehouden. Het is duidelijk dat het zowel vanuit erfgoedaspect (cultuurhistorisch aspect in de zin van art. 4.3.1 VCRO) op visueel-vormelijk vlak, op vlak van hinder en veiligheid, het aspect van de poort samen met de uitbreiding dient beoordeeld. Het gaat volgens het beleidsplan voor de open ruimte (p. 121) om een (één, 1) **te herstructureren open ruimte** waarvoor geldt dat de herstructurering dient te gebeuren op basis van een **globaal plan** en waarvoor geldt dat "bij de herstructurering moet het publieke karakter van de open ruimte versterkt worden". Het gaat dus niet op om de herstructurering gesaucissoneerd aan te pakken. Dergelijke aanpak is op zich onzorgvuldig. De stad Brugge, die in de voorwaarde eigenlijk het belang van de poort onderkend, had het dossier wegens onvolledigheid/onduidelijkheid in de dossiersamenstelling dienen te weigeren omdat het dossier onvoldoende duidelijk was.*

Dit komt tot tweemaal aan bod in de bestreden beslissing.

(...)

Ook op dit punt is de beslissing onvoldoende zorgvuldig tot stand gekomen, is er onvoldoende geantwoord op de kritiek van beroepers en de PSA.

...

2.

De eerste tussenkomende partij antwoordt op het middelonderdeel:

"...

Vooraf: inzake enkele ingeroepen normen

13. Inzake de UNESCO World Heritage Convention, het Managementplan en het Openruimtebeleidsplan.

Waar verzoekers de schending van de artikelen 4 en 5 van de UNESCO World Heritage Convention viseren, kan in wezen volstaan worden met de vaststelling dat deze artikelen,

anders dan verzoekers links en rechts toch trachten voor te houden, géén directe werking kennen in ons rechtsstelsel.

Nog los van de vaststelling dat deze artikelen in feite engagementen betreffen van de verdragsondertekenende partijen die erop gericht zijn 'zoveel mogelijk en voor zover die situatie in het land zulks toelaat' beschermingsmaatregelen te nemen ten aanzien van het werelderfgoed, moet gewezen worden op het uitgewerkte Vlaams decreetale en lokale (Brugse) kader dienaangaande, hetwelk in deze gerespecteerd werd.

Het Managementplan en het Openruimtebeleidsplan van de stad Brugge zijn dan weer loutere beleidsdocumenten, waaraan zeker ook al geen verordenende werking toekomt.

In de mate verzoekers de miskenning van voormelde bepalingen / plannen inroepen, is het middel alvast onontvankelijk.

C.3. Eerste middelonderdeel

(...)

C.3.2. Repliek

15. Verwerende partij dient haar afwijkend standpunt uitdrukkelijk te motiveren. Niet minder, maar ook niet meer.

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan verwerende partij de verplichting op haar beslissing te nemen op grond van het verslag dat de PSA op basis van artikel 4.7.22 VCRO opstelt.

Het verslag van de PSA is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid. De verwerende partij is door dit advies evenwel geenszins gebonden en kan hiervan afwijken, mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken.

Het verslag dient door de verwerende partij evenwel niet punt voor punt te worden weerlegd. Uit de bestreden beslissing moet wel blijken waarom dit verslag niet gevolgd werd.

Hieruit volgt dat verwerende partij uitdrukkelijk moet motiveren waarom zij in de bestreden beslissing afwijkt van het verslag van de PSA. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van een ongunstig advies van de PSA, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel immers dat de verwerende partij haar beslissing op dat punt zorgvuldig motiveert.

16. Het standpunt van de PSA.

Verzoekers citeren de volledige relevante passage uit het PSA-verslag aangaande de muur in de Moerstraat. In dat verslag oordeelde de PSA dat een uitbreiding mogelijk was en de PSA was tevens van mening dat het afwerken van de gemene muur door middel van een volume aanvaardbaar was. Volledig geleid en misleid (zie verder) door de "fiche 112 van het Openruimtebeleidsplan", was de PSA evenwel van mening dat de door tussenkomende partij voorziene bebouwing te hoog kwam en deed de PSA ook de moeite om een zeker alternatief voor te stellen.

Het oordeel van verwerende partij.

In de bestreden beslissing wordt het standpunt van de PSA ontmoet, niet gevolgd en als volgt weerlegd (stuk 1, p. 14-15):

(...)

Ook elders in de bestreden beslissing werd op dit punt ingegaan (zie verder).

18. Het PSA-verslag werd wel degelijk op afdoende wijze ontmoet.

Anders dan verzoekers voorhouden, kan van een schending ex artikel 4.7.23, §1 VCRO (en van het motiveringsbeginsel) geen sprake zijn.

Verzoekers lezen de bestreden beslissing veel te fragmentarisch, waarbij zij op quasi chirurgische wijze het antwoord van verwerende partij ontleden, om daarbij natuurlijk elke samenhang uit het oog te verliezen.

Vooreerst gaan zij - althans in dit middelenonderdeel - voorbij aan de vaststelling van verwerende partij dat de PSA, in zijn analyse, volledig misleid werd door... verzoekers die zichzelf blijkbaar het recht hebben toegeëigend om... zelf het beleid uit te schrijven.

Waarover gaat het?

De fiche 112 - die duidelijk zeer belangrijk was voor de analyse van de PSA - blijkt gewoon... door verzoekers zelf te zijn opgesteld.

De PSA - men kan het deze ook niet echt ten kwade duiden – heeft dit niet opgemerkt.

Volgens het wél vastgestelde Openruimtebeleidsplan, maakt de site van tussenkomende partij onderdeel uit van de site nr. 112 (**stuk 4**).

Op buurniveau werd dit gecatalogiseerd als een patio (p. 111), niet als een hortus conclusus.

Patio's zijn openruimtekamers die samen met de omliggende bebouwing één geheel vormen. De bebouwing bepaalt in sterke mate mee het karakter van de open ruimte. De site kreeg de kwalificatie nr.3 'te herstellen ruimte', d.i. de laagste kwalificatie voor bestaande open ruimten.

De open ruimten, die kunnen geherstructureerd worden, maken deel uit van een ruimer gebied waarbinnen zowel bebouwing als open ruimte voorkomt.

Voor de herstructurering van dit ruimer gebied wordt een globaal plan in het vooruitzicht gesteld. Dit plan moet de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden definiëren.

Bij dergelijke ruimere herstructurering is enige inname van open ruimte niet uitgesloten, maar de open ruimte mag niet substantieel afnemen en wordt aan enkele strikte condities gekoppeld.

Bij de zwaardere kwalificaties (nr. 1 'open ruimten non – toccandi' en nr. 2 'te behouden open ruimte') - in deze dus evenwel niet toepasselijk - zijn verdere innames van open ruimte in wezen gewoon uit den boze.

Het Openruimtebeleidsplan zelf legt niet uit hoe de ruimere (globale) herstructurering moet begrepen worden.

Voor andere - meer prioritaire - projecten werd dienaangaande al een ontwikkelingsfiche opgesteld.

Dergelijke fiche (verdere ontwikkelingsfiche) ontbreekt evenwel voor de site van tussenkomende partij.

Verzoekers hebben ze dan dus maar zelf opgesteld, waarbij – hoeft het te verbazen? - natuurlijk elke verdere bebouwing wordt uitgesloten...

Een en ander maakt dat de “concrete richtlijnen”, waarvan sprake in (de in wezen dus geheel valse) fiche 112, waarop de PSA zijn volledige analyse heeft gebaseerd en waarop hij zijn alternatief heeft uitgewerkt, rechtens gewoon niet eens bestaan!

De PSA werd in deze volkomen misleid. Het gegeven dat - volgens verzoekers - “de PSA in eerste instantie in niet mis te verstane bewoordingen heeft aangegeven dat het ontwerp onaanvaardbaar was”, is dan natuurlijk meteen ook maar waard wat het waard was.

Verwerende partij is evenwel zorgvuldig geweest en heeft zich niet beperkt tot de vaststelling dat de PSA volkomen misleid was.

Zo heeft de PSA – gelet op de concrete richtlijnen uit de fiche van de hand van verzoekers zelf – een alternatief willen formuleren voor het aangevraagde. Geheel terecht heeft verwerende partij er, in repliek, verder op gewezen dat het de aanvraag is die moet beoordeeld worden en dat er diverse bedenkingen moeten geuit worden bij dat alternatief. Zo ook dat platte daken principieel worden uitgesloten in artikel 23 van de Stedenbouwkundige Verordening van de stad Brugge. Het gegeven dat dit artikel 23 in zekere (en dus vooral ook onzekere) “uitzonderingen” voorziet, zoals verzoekers doen gelden, doet daaraan natuurlijk geen afbreuk.

De PSA heeft – weliswaar dus ook al verkeerd geïnformeerd – het principe vooropgesteld dat de bebouwing achter de muur “amper zichtbaar mag zijn”.

Welnu, verwerende partij heeft dat gemotiveerd anders gezien.

Anders dan verzoekers laten voorkomen, heeft verwerende partij zich daarbij ook niet beperkt tot het teruggrijpen naar een zekere gunstig advies (i.c. dit van het agentschap Onroerend Erfgoed) om andere zaken en andere, minder gunstige, adviezen te gaan negeren. Verwerende partij heeft integendeel gemeend het verslag van de PSA en zekere (deels ook al verouderde) adviezen inzake de voorziene nieuwbouw niet te moeten volgen nu (a) de muur niet beschermd is, (b) het advies van de PSA inzake de bouw van een volume achter de muur gunstig wat, (c) het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed gunstig was, (d) de Raadgevende Commissie voor Stedenschoon laatst enkel nog opmerkingen had inzake de architectuur, niet inzake het principe van een volume achter de “historische muur”, (e) de negatieve adviezen van de Expertencommissie dienden genuanceerd te worden (nu deze nog uitspraak deden over een ouder ontwerp; waaraan inmiddels geremedieerd werd), (f) de PSA dus door verzoekers geheel misleid werd inzake de fiche 112 (zie hoger), (g) dat het volume dat boven de muur uitsteekt sober en teruggetrokken is en het gabariet integreert in het straatbeeld en (h) door een verstandige materiaalkeuze de muur een prominente plaats behoudt.

Van een standaardmotivering - wat verzoekers ook voorhouden - is in deze dus werkelijk allerm minst sprake.

Met een gebeurlijke zorgplicht inzake erfgoed werd dus eveneens afdoende rekening gehouden.

Verzoekers volharden nu – hetgeen op zich genomen hun goed recht is – maar dit maakt de motivering van verwerende partij niet gebrekkig, noch maakt dit dat geen antwoord zou voorliggen op het beroep van verzoekers (en derden) en op het negatieve advies van de PSA. Verzoekers tonen met het enkel beweren van het tegendeel niet aan dat overwegingen uit de bestreden beslissing niet afdoende of kennelijk onredelijk zouden zijn. Anders dan verzoekers ook lijken te menen, hoeft verwerende partij de motieven van haar motieven niet nader te duiden en was verwerende partij er ook geenszins toe gehouden om elk puntje van de (overigens ook onnoemelijk uitgebreide) beroepsakte woordelijk te gaan weerleggen.

19. Standpunt van Uw Raad.

Uw Raad was in de prima facie beoordeling, eigen aan een schorsingszaak, van mening dat de motivering van verwerende partij niet volstaat om het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen en te besluiten dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Verwerende partij zou, in repliek op wat de PSA in zijn verslag dienaangaande gesteld had, in het bijzonder niet tot een in concreto beoordeling van de hoogte en het volume van de aangevraagde uitbreiding gekomen zijn.

De PSA was van oordeel dat de nok van de voorziene uitbreiding te hoog kwam, dat een te groot volume vlak achter de tuinmuur gegenereerd wordt en dat het gebouw “amper zichtbaar zou mogen zijn”.

Daarbij hebben de zogenoemde “fiche 112”, het “managementplan” en het “openruimtebeleidsplan” van de stad Brugge volgens Uw Raad geen rol gespeeld.

20. Repliek op de eerdere prima facie beoordeling van Uw Raad.

Vooreerst dient gepreciseerd te worden dat waar het schorsingsarrest verwijst naar het verslag van de PSA in nr. 2, p. 46, laatste zin [“De beoordeling luidt vervolgens....historisch relict (verliest)] de PSA de vergelijking maakt met een ander hotel, meer bepaald Hotel Relais Ravenstein in de Molenmeers.

Dit doet evenwel op zich geen afbreuk aan het feit dat de PSA inderdaad elders van mening was dat een te groot en hoog volume achter de muur voorzien wordt.

Anders dan Uw Raad, meent tussenkomende partij toch dat de PSA zich wel degelijk heeft laten leiden door de verkeerde – immers door verzoekers zelf opgestelde – fiche nr. 112. In die eigenhandige fiche wordt o.m. vooropgesteld dat “de open doorzichten op de open ruimten en het groen te behouden zijn”. Welnu, waar de PSA verder meent een te hoog en groot volume achter de muur komt, vertrekt hij zelfs woordelijk vanuit deze – nogmaals, door verzoekende partijen dus zelf opgestelde – richtlijn (zie pagina 10, derde alinea: “Het open doorzicht” wordt, zeker op grotere hoogte,..”).

Verder lijkt Uw Raad toch wel heel streng voor verwerende partij.

Effectief mag van verwerende partij verwacht worden dat, wanneer zij er een andere visie op nahoudt dan de PSA, zij zorgvuldig moet motiveren (men gewaagt in de rechtsleer dienaangaande klassiek van een “verstrengde motiveringsplicht”), maar dit maakt niet dat verwerende partij elk punt uit het advies uitdrukkelijk moet weerleggen – een positieve motivering volstaat – of dat verwerende partij de motieven achter haar motieven moet gaan expliciteren.

Het volstaat dat uit de beslissing duidelijk blijkt om welke redenen de overheid oordeelde te moeten afwijken van het advies.

Het is m.a.w. noodzakelijk, doch voldoende, dat de beslissing duidelijk en omstandig de redenen doet kennen die haar verantwoorden en waaruit kan worden afgeleid waarom het advies in andersluidende zin niet gevolgd wordt.

Verwerende partij heeft niet enkel verwezen naar het inderdaad korte, maar wel gunstige, advies (waar – weliswaar summier, maar toch – uitdrukkelijk ook wordt ingegaan op het volume dat boven de oude tuinmuur uitsteekt en het gekozen gabarit), zij heeft verder (o.m.) uitdrukkelijk geoordeeld dat, niettegenstaande het voorziene volume achter de muur, door de bewuste materiaalkeuze (punt waarop de PSA overigens geheel niet is ingegaan) ervoor gezorgd wordt dat de muur ook na de bouwwerken een prominente plaats behoudt.

Weliswaar stelt de bestreden beslissing bv. niet woordelijk dat “De materiaalkeuze maakt dat het door de PSA gewraakte volume en de door PSA gewraakte hoogte van de voorziene nieuwbouw toch aanvaardbaar is”, maar de bestreden beslissing kan toch werkelijk moeilijk anders gelezen worden en bevat minstens wel degelijk de redenen waarom verwerende partij heeft gemeend te moeten afwijken van het door de PSA weerhouden principe dat de bebouwing amper zichtbaar mag zijn.

De vraag of de materiaalkeuze van de achterliggende constructie maakt dat de historische muur een prominente plaats behoudt, is natuurlijk een beleidsvraag, waarover Uw Raad niet zal oordelen.

De PSA meende dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt de uitbreiding te hoog kwam en te volumineus was om de historische muur te vrijwaren. De deputatie heeft duidelijk gesteld dat (mede) gelet op het materiaalgebruik, dit niet het geval is.

Noch in het schorsingsarrest, noch in het inleidend verzoekschrift van verzoekers, wordt aannemelijk gemaakt dat deze visie kennelijk onredelijk zou zijn.

21. Andere argumenten van verzoekers.

Enigszins in de marge van hun betoog, roepen verzoekers ook de miskennis in van andere bepalingen.

Waar verzoekers zich beroepen op het plan voor het Unesco Werelderfgoed, werd hoger al opgemerkt dat dit plan elke verordenende werking ontbeert.

Inzake de bepalingen van titel II van het Werelderfgoedverdrag maken verzoekers in geen geval aannemelijk dat deze ‘bepalingen’ directe werking zouden hebben in het nationaal rechtstelsel en dat niet werd tegemoet gekomen aan de internrechtelijke reglementering die met het oog op deze verdragsrechtelijke verplichtingen werd uitgevaardigd.

Nog wordt niet aannemelijk gemaakt in welke zin de bepalingen van het gewestplan met de voeten zouden zijn getreden. Het behoud van de muur wordt wel degelijk vooropgesteld (en gerespecteerd) en de bestreden beslissing bevat een duidelijke motivering inzake de wenselijkheid van het behoud van de bestaande toestand (d.i. zonder uitbreiding van het hotelgebeuren aan de Moerstraat) vs. de nieuwbouwplannen van tussenkomende partij. Verzoekers maken het tegendeel niet aannemelijk.

Waar verzoekers ook nog verwijzen naar een eerder advies van het agentschap Onroerend Erfgoed, merkt tussenkomende partij op dat toch maar moeilijk kan worden ingezien in welke mate een eerder advies met betrekking tot een ander (en veel groter) concept (cf. **stuk 16**), op enigerlei wijze uitstaan zou hebben met het advies dat werd afgeleverd met betrekking tot onderhavige aanvraag.

Minstens maken verzoekers zulks ook niet duidelijk.

Inzake de poort.

In een laatste luik van het eerste onderdeel van het eerste middel, betogen verzoekers dat verwerende partij ten onrechte de poort uit de aanvraag sluit.

Hierdoor zou een "globale herstructurering" - zoals opgelegd in het Openruimtebeleidsplan - onterecht genegeerd worden. Ook in dit opzicht zou het standpunt van de PSA niet afdoende worden weerlegd.

Tussenkomende partij ziet vooreerst niet echt in welk belang verzoekers hierbij kunnen hebben.

Verzoekers vrezen schijnbaar een poort die "de relatie met de tuin van tussenkomende partij zou storen" (cf. pagina 5 van hun verzoekschrift).

Welnu, door de uitsluiting van de poort is er natuurlijk helemaal geen poort en hoeft evident dus ook niet gevreesd te worden voor een verstoring van voormelde visuele relatie.

Aan het Openruimtebeleidsplan komt geen verordenende werking toe.

De "globale herstructurering" die daar overigens enkel als mogelijkheid wordt vooropgesteld, is natuurlijk geen werk voor tussenkomende partij. Het Openruimtebeleidsplan bevat geen positieve verplichtingen in hoofde van tussenkomende partij op dit punt.

Het valt alvast ook niet in te zien hoe, door het uitsluiten van de poort, een meer "globale herstructurering" ook maar in het gedrang zou komen.

De PSA heeft geoordeeld dat het ontwerp van de poort te weinig uitgewerkt was. Verwerende partij heeft daarop de poort uit de vergunning gesloten.

Het valt dan toch waarlijk niet in te zien waarom het verslag van de PSA op dit punt onafdoende zou beantwoord zijn. Minstens maken verzoekers dit laatste ook opnieuw niet duidelijk.

...

3.

De verzoekende partijen dupliceren in hun toelichtende nota:

"...

Eerste middelonderdeel

(...)

13. Tussenkomende partij blijkt het verslag van PSA slechts fragmentarisch te lezen, gezien de PSA reeds in zijn bespreking van de adviezen met betrekking tot erfgoed reeds op blz. 8 onderaan en blz. 9 bovenaan ingevolge het advies van de Expertcommissie

ECU tot de vaststelling komt dat de aanvraag het principe dat het gebouw achter en boven de waardevolle tuinmuur amper zichtbaar moet zijn, niet respecteert. Dit principe wordt bovendien door de PSA opnieuw gesteld op blz. 10 onderaan van het verslag van de PSA. Daarnaast benadrukt de PSA het gegeven dat door de korte afstand van ramen achter het muurvlak bij de aanvraag de oude waardevolle muur zijn karakter van tuinmuur en losstaand historisch relict verliest. Hij werkt daarbij een alternatief uit waarbij het karakter van tuinmuur en losstaand behouden blijft.

Verder geeft de PSA aan dat het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed op meerdere vlakken tekort schiet, onder andere met betrekking tot de evaluatie van de impact op het erfgoed.

14. De bestendige deputatie haalt terzake als motivatie aan dat de muur niet op de lijst van het bouwkundig erfgoed staat, dat de aanvraag wel het volledig behoud van de muur inhoudt en dat de materiaalkeuze van het achterliggend volume “een milderend effect” zou hebben, zodat de muur ook na de bouwwerken zijn prominente plaats kan behouden. Verder wordt er teruggegrepen naar het omstreden gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Tenslotte concludeert zij op basis van deze elementen dat de aansluiting op de oude tuinmuur doordacht en aanvaardbaar is.

15. De beslissing van de Bestendige Deputatie gaat dus helemaal niet in op het gegeven dat volgens de PSA, eensluidend met het advies van de expertencommissie ECU, dat het nieuwe bouwvolume amper zichtbaar zou mogen zijn. Daarnaast wordt er ook niet ingegaan op de vaststelling dat de waardevolle muur door de aanvraag zijn karakter als tuinmuur en losstaand relict verliest. Evenmin wordt ingegaan op de vaststellingen die de PSA gedaan heeft bij het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed.

De opgegeven motivering van de Bestendige Deputatie voldoet niet om, andersluidend met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te besluiten. De motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat de Bestendige Deputatie haar beslissing op dat punt zorgvuldig motiveert. De aangehaalde motivering getuigt niet van een beoordeling in concreto van de hoogte en het volume van de aangevraagde uitbreiding in relatie tot de historische tuinmuur.

16. Het wordt niet betwist dat de tuinmuur een bijzondere erfgoedwaarde heeft. Het motief dat de materiaalkeuze van de achterliggende constructie een “milderend effect” zou hebben en dat de muur daarbij zij prominente plaats zou kunnen behouden, is niet afdoende om een gunstige cultuurhistorische toets te verantwoorden. De verwijzing naar de materiaalkeuze kan niet redelijkerwijze aangehaald worden om de hoogte en het volume van de aangevraagde uitbreiding te verantwoorden. Evenmin is het redelijk aan te geven dat het volume dat boven de muur uitsteekt “sober en teruggetrokken” zou zijn, terwijl hierbij de totale constructiehoogte meer dan verdubbelt en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de nokhoogte als “onnodig hoog” beoordeelt.

(...)

Inzake de poort

17. Volgens verzoekers geeft het uitsluiten van de poort uit de vergunning aan dat het dossier niet vergunbaar was. Om een correcte en volledige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening te kunnen uitvoeren is het noodzakelijk dat het project in zijn globaliteit beoordeeld kan worden. Dit is door de uitsluiting van de poort niet mogelijk.

Voor het overige verwijzen verzoekers naar het verzoekschrift.

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO bepaalt dat een vergunning geweigerd wordt als de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de beginselen, bepaald in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO beoordeeld, onder meer aan de hand van de aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op “cultuurhistorische aspecten”.

1.2.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn. Afdoende wil zeggen dat de opgegeven motieven draagkrachtig moeten zijn, met andere woorden dat ze volstaan om de beslissing te schragen.

1.3.

Waar het de beoordeling van de verenigbaarheid van de aangevraagde werken met de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuur over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. Het is inherent aan discretionaire bevoegdheid dat het bestuur over een beoordelingsvrijheid beschikt en tot verschillende beslissingen kan komen. Die appreciatievrijheid heeft de redelijkheid als grens. Binnen de perken van de redelijkheid zijn uiteenlopende beslissingen mogelijk. De rechter mag zich niet een eigen oordeel vormen over welke van de in redelijkheid denkbare beslissingen de voorkeur moet krijgen om vervolgens tot de onwettigheid van de voor hem gebrachte beslissing te besluiten omdat het bestuur het anders gezien heeft.

Een beslissing gaat de grenzen van de redelijkheid te buiten wanneer die dermate van het normale beslissingspatroon afwijkt, dat geen ander zorgvuldig en naar de feiten handelend bestuur in dezelfde omstandigheden die beslissing genomen zou hebben.

2.

Uit de gegevens van de zaak mag blijken dat de tuinmuur, de restant van een vroeger klooster, tussen het bestaande poortgebouw en de woning aan de Moorstraat nr. 29 een belangrijk aandachts- en knelpunt is in de beoordeling van de cultuurhistorische impact van de aanvraag. In de bestreden beslissing wordt de muur, eensluidend met het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, als een “monumentale tuinmuur” bestempeld, die “vermoedelijk van na 1888 (dateert)” en “vanuit erfgoeddoogpunt (waardevol is)”. Volgens de aanvraag bereikt de muur een hoogte van 6,34 meter, volgens de verzoekende partijen 5,55 tot 5,75 meter als niet de dakplaat van de ondergrondse garage maar het straatpeil als nulpeil genomen wordt.

In haar advies van 20 april 2015 brengt de ECU in herinnering dat de stadslandschappelijke waarde van de tuinmuur een uitgangspunt is voor de beoordeling van een vergunningsaanvraag tot uitbreiding. Dat houdt niet alleen in dat de muur niet gesloopt mag worden, maar ook dat het op te richten gebouw achter de muur amper zichtbaar zou mogen zijn. Onder meer om die reden wordt het haar voorgelegde voorstel tot uitbreiding afgekeurd.

In zijn andersluidend verslag merkt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op dat de adviezen van 20 april 2015 en van 7 december 2015 van de ECU dan wel dateren van vóór het indienen van de aanvraag, maar dat “de gestelde principes vanzelfsprekend relevant blijven”. Het

principe dat het gebouw achter de muur amper zichtbaar mag zijn, wordt niet gerespecteerd omdat de nieuwbouw op te korte afstand van de muur komt en vanwege de hoogte te dominant is, waardoor de tuinmuur zijn karakter als losstaand historisch relict dreigt te verliezen. Na de oprichting van een gebouw aan de Moerstraat principieel aanvaardbaar te hebben genoemd, overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat “[v]oor de kamers in het dak ter hoogte van de oude tuinmuur, die toch al klein zijn (met opstanden van 90 en 120 cm en dus amper bruikbaar), tot een onnodig hoge nok (aanleiding geven), die op deze plaats een te groot volume achter de tuinmuur genereert”. Om zijn bezwaar visueel te illustreren dat het karakter van de muur als losstaand historisch relict teloor dreigt te gaan, verwijst de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar naar een volgens hem gelijkaardige situatie, met name de vergunning voor het bouwen van een volume achter een tuinmuur van hotel “Relais Ravenstein” in de Molenmeers.

3.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij, eensluidend met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de gestelde principes in de adviezen van de ECU “vanzelfsprekend relevant” blijven. Om andersluidend met het advies te beslissen, merkt de verwerende partij in de eerste plaats op dat de tuinmuur geen beschermd erfgoed is. Zij motiveert dat de materiaalkeuze een “milderend effect” heeft en toelaat dat de muur ook na de bouwwerken zijn “prominente plaats” kan behouden. De verwerende partij vervolgt dat het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed ook gunstig is om te besluiten dat de aansluiting op de oude tuinmuur “doordacht en aanvaardbaar” is.

4.

De vaststelling dat de muur geen beschermd erfgoed is, draagt niets aan de motivering bij. De verwerende partij stelt zelf dat het om een “monumentale muur” met waardevolle erfgoedwaarde gaat en dat de principes in de adviezen van de ECU vanzelfsprekend relevant blijven.

Het rechter volume komt een bouwlaag boven de tuinmuur uit, heeft een verdieping onder hellend dak met een nokhoogte van 15,71 meter en staat op een afstand van zeventig cm van de muur. In redelijkheid heeft de verwerende partij in het licht van die gegevens niet kunnen oordelen dat de muur dankzij het materiaalgebruik zijn “prominente” plaats behoudt of zou voldoen aan het door haar als evident relevant bestempeld principe dat het volume amper zichtbaar mag zijn.

De verwerende partij bewaart daarbij zelfs het stilzwijgen over het bezwaar van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de nok “onnodig” hoog is omdat de kamers in het dak “toch al klein zijn (met opstanden van 90 en 120 cm en dus amper bruikbaar)”. Volgens het advies is het dus om redenen van functionaliteit niet eens nodig dat de nok zo hoog reikt.

Het gunstig advies van 14 maart 2016 van het agentschap Onroerend Erfgoed is niet meer dan een affirmatie dat het volume achter de historische muur “sober en teruggetrokken” is. De verzoekende partijen tonen daarbij aan dat dit advies afwijkt van het advies van 23 april 2014 van het agentschap (nr. 9 van de inventaris van overtuigingsstukken). Anders dan de eerste tussenkomende partij tegenwerpt, is de vergelijking met het advies van 23 april 2014 relevant, ook al betreft het een ander project met sloop van de muur. In dat advies luidt het dat de kroonlijsthoogte van een nieuwbouw de tuinmuur niet mag overstijgen, daar waar de kroonlijst van het vergunde volume boven de muur uitkomt.

Het motief dat de verwerende partij zich moet uitspreken over de aanvraag zelf en niet over alternatieven, is op zich correct maar doet niet afzien van de conclusie dat zij de feitelijke gegevens onredelijk beoordeeld heeft.

Waar de eerste tussenkomende partij beklemtoont dat de rechter een marginale toetsingsbevoegdheid heeft en dat er sprake moet zijn van een kennelijk onredelijke beoordeling, is het van belang de betekenis van die begrippen voor ogen te houden. De vereiste van “kennelijke onredelijkheid” en de daaraan verbonden marginale toets wijst op de plicht van de rechter om met strenge waakzaamheid de beoordelingsvrijheid van het bestuur te eerbiedigen en zich niet in de plaats te stellen. Ze betekenen evident niet dat het bestuur zich een bepaalde mate van onredelijkheid kan veroorloven en dat de rechter maar mag ingrijpen wanneer het al te onredelijk wordt. Het bestuur moet zich van iedere onredelijke beslissing onthouden.

Anders dan de eerste tussenkomende partij aanvoert, heeft de zogenoemde “fiche 112” duidelijk geen rol gespeeld in de beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag een te groot volume op te korte afstand van de muur inhoudt. Het bezwaar dat de aanvraag het principe niet respecteert dat het gebouw achter de tuinmuur amper zichtbaar mag zijn, is te onderscheiden van de inrichting van de groene ruimte en de open doorzichten tussen de tuin en het openbaar domein.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen worden niet besproken omdat ze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VIII. BESTUURLIJKE LUS

De eerste tussenkomende partij vraagt, ondergeschikt, voor elk middel dat gegrond bevonden zou worden de toepassing van de bestuurlijke lus op grond van artikel 34 DBRC-decreet.

In overeenstemming met artikel 34, §1 DBRC-decreet kan de Raad, als de bestreden beslissing vernietigd moet worden, de verwerende partij de mogelijkheid bieden om met een herstelbeslissing de onwettigheid in de bestreden beslissing te herstellen of te laten herstellen. Onder ‘onwettigheid’ wordt verstaan een strijdigheid met een geschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel die kan leiden tot vernietiging van de bestreden beslissing, maar die hersteld zou kunnen worden.

De toepassing van de bestuurlijke lus is alleen mogelijk nadat alle partijen hun standpunt over het gebruik ervan kenbaar hebben kunnen maken, en vergt een beslechting van alle middelen.

Onder de bespreking van het eerste onderdeel van het eerste middel is er vastgesteld dat de bestreden beslissing in strijd met het redelijkheidsbeginsel genomen is, wat verder reikt dan een gebrekkige motivering. Om die reden wordt er geoordeeld dat de toepassing van de bestuurlijke lus geen meerwaarde biedt. De verwerende partij moet een herstelbeslissing nemen en daarbij rekening houden met het vernietigingsmotief.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv ROYAL CENTER en het college van burgemeester en schepenen van de stad BRUGGE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 september 2016, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het verbouwen van hotel "Dukes' Palace", bestaande uit het uitbreiden met zesentwintig kamers aan de zijde van de Moerstraat en het uitbreiden van een bistro/bar op de percelen gelegen te 8000 Brugge, Moerstraat – Prinsenhof 8, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummers 0718W en 0718X
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 maart 2019 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF