

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 23 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1228  
in de zaak met rolnummers 1718-RvVb-0256-A (I) en 1718-RvVb-0258-A (II)

Verzoekende partij (I)	mevrouw <b>Anne VAN DEN ABEELE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Jo GOETHALS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151b/41
Verzoekende partij (II)	de heer <b>Stefaan DECORTE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Ludo OCKIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkommende partij	de bvba <b>MULTI CONSTRUCTION</b>  vertegenwoordigd door advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Saartje SPRIET met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij (I) en de verzoekende partij (II) vorderen met een aangetekende brief van respectievelijk 2 januari 2018 en 3 januari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad BRUGGE van 19 juni 2017 ontvankelijk en gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van assistentiewoningen op de percelen gelegen te 8200 Sint-Andries (Brugge), Hogeweg 40, met als kadastrale omschrijving afdeling 30, sectie B, nummers 0697H, 0697N, 0697P en 0698E.

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 23 februari 2018 om in de procedure tot vernietiging (I) en (II) tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 10 juli 2018 (I) en 16 juli 2018 (II) toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De verzoekende partij (I) vordert op 20 maart 2018 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 16 november 2017. De Raad heeft deze vordering afgewezen met het arrest van 23 maart 2018 met nummer RvVb/UDN/1718/0693.

De verzoekende partij (I) dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen (I) en (II) dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 30 april 2019.

Advocaat Jo GOETHALS voert het woord voor de verzoekende partij (I). Advocaat Michaël DE MOL voert het woord voor de verzoekende partij (II). Advocaat Saartje SPRIET voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

3.

Op 18 februari 2019, respectievelijk 15 februari 2019 dienen de verzoekende partijen (I) en (II) nog een afzonderlijke vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 16 november 2017 in. De verzoekschriften werden ingeschreven in het register en kennen als rolnummer 1718/RvVb/0256/S en 1718/RvVb/0258/S. Gezien de vordering tot schorsing een accessorium vormt van de vordering tot vernietiging waarover uitspraak gedaan wordt in dit arrest, worden aan deze verzoekschriften evenwel geen bijkomend gevolg gegeven.

4.

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.

### III. FEITEN

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge verleent op 13 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden voor een eerste aanvraag voor het bouwen van 45 assistentiewoningen. De verwerende partij verklaart het beroep, ingesteld tegen deze stedenbouwkundige vergunning, op 27 oktober 2016 gegrond en weigert de vergunning.

2.

De tussenkomende partij dient op 17 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van assistentiewoningen” op de percelen gelegen te 8200 Sint-Andries (Brugge), Hogeweg 40.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: het gRUP), ‘Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge’, goedgekeurd op 4 februari 2011. De aanvraag ligt niet in een specifiek deelgebied van dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Gistelse Steenweg Noord’, goedgekeurd op 12 november 2015.

Het kasteeltje ‘Les Acacias’ dat zich op de percelen van de aanvraag bevindt, is opgenomen in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 maart 2017 tot en met 25 april 2017, dienen de verzoekende partijen (I) en (II) een van de 19 bezwaarschriften in.

De dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken adviseert op 18 januari 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 24 april 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 19 juni 2017 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

*Gelet dat er geen draagvlak is in de buurt voor dergelijk project; gelet op het deels ongunstig advies van de Dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken; en gelet op het feit dat een afwijking van art. 24 van de gemeentelijke bouwverordening niet aanvaard kan worden, komt voorliggende aanvraag niet in aanmerking voor vergunning.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 16 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 oktober 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 17 oktober 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 16 november 2017 gegrond en verleent de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

### **3 MER-SCREENING**

*De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft betrekking op een project dat voorkomt op de lijst van Bijlage III bij het besluit van de Vlaamse Regering d.d. 01/03/2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening, meer bepaald punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. Ingevolge artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd. Deze nota is in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen inhoudelijk beoordeeld. De conclusie luidt als volgt:*

*Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. DRO treedt de eindconclusies bij zoals weergegeven in de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota dat er uit de vermelde kenmerken in redelijkheid moet worden afgeleid dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.*

*In het beroepschrift worden geen argumenten geformuleerd die betrekking hebben op de wijze waarop deze screening is gebeurd. Derhalve dient de screeningsnota niet opnieuw te worden beoordeeld. Voor zover er geen legaliteitsbelemmeringen zijn, dient de aanvraag wel nog te worden getoetst op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Dit maakt een afzonderlijke beoordeling uit.*

*(...)*

### **5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag is gelegen in de Hogeweg 40 in Sint-Andries (Brugge). De bouwplaats is gelegen aan het kruispunt van de Hogeweg en de Legeweg. De Hogeweg loopt ten zuiden en ten westen van de site. De Legeweg loopt ten noorden van de plaats van de aanvraag.*

*Aan de overzijde van de Legeweg is er een sociale woonwijk (Ter Lindehof). Ten zuiden van de Hogeweg bevindt zich de site Rozenhof.*

*De eengezinswoningen in de directe omgeving bestaan hoofdzakelijk uit 2 bouwlagen en een hellend dak.*

*Betreffend perceel is bebouwd met het kasteeltje "Les Acacias" dat opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en dat als volgt omschreven wordt:*

*(...)*

*Ten oosten van het kasteel bevindt er zich een stuk grond dat aangekocht werd door de stad. Hier zal er een openbaar park worden ingericht. Voor de aanleg van het park verleende het college van burgemeester en schepenen op 22/05/2017 een vergunning onder voorwaarden. Tegen deze beslissing werd beroep ingesteld bij de deputatie door derden (dossier 2017/220). Op 5 oktober 2017 besliste de deputatie om de stedenbouwkundige vergunning te vernietigen en het beroep van derden zonder voorwerp te verklaren. (...)*

*Het ontwerp wordt op het aanvraagformulier omschreven als het bouwen van assistentiewoningen. In totaal worden er 45 assistentiewoningen voorzien.*

*Het bestaand kasteeltje wordt grotendeels behouden en gerenoveerd. Een bouwvallige uitbreiding aan de westzijde wordt afgebroken. Verder worden ook de oude stallingen, die gelegen zijn aan de Hogeweg, afgebroken alsook de tuinmuur.*

*In het kasteel worden er verschillende gemeenschappelijke ruimtes ondergebracht. In de verhoogde gelijkvloerse verdieping worden o.a. polyvalente ontmoetingsruimtes, een bar en een ruimte voor de zorgassistent voorzien. In de kelderverdieping van het kasteel worden o.a. een wellnessruimte met fitnessruimte en een ruimte voor kinesithérapie voorzien.*

*Op de eerste en de tweede verdieping van het kasteeltje worden per verdiep 2 assistentiewoningen voorzien. De overige assistentiewoningen (41) komen in de nieuwbouw terecht.*

*De nieuwbouw wordt in een U-vorm voorzien rond het kasteel. Ter hoogte van de hoek van de Legeweg met de Hogeweg wordt er een doorsteek/doorzicht voorzien naar een semipublieke binnentuin. Door middel van deze doorsteek en van de semipublieke binnentuin wordt er een verbinding gerealiseerd tussen de hoek van de Legeweg en de Hogeweg en het toekomstig openbaar park ten oosten van het kasteeltje.*

*Ter hoogte van de Legeweg worden er 3 bouwlagen voorzien met een plat dak. Langs de Hogeweg worden 2 bouwlagen en een hellend dak voorzien met dakuitbouwen.*

*Het kasteel en het nieuwbouwgedeelte worden met elkaar verbonden middels een verbindingsgebouw bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag.*

*Aan de westzijde wordt t.o.v. de rooilijn van de Hogeweg een afstand voorzien van ca 2,40 m. De zone tussen de rooilijn en de nieuwe bebouwing wordt ingericht als private tuinzone, die afgeschermd wordt met een hedendaagse reconstructie van de tuinmuur. Plaatselijk wordt de tuinmuur onderbroken door verticale lamellen om een gefilterd doorzicht te verkrijgen naar de straat maar toch de nodige privacy te behouden.*

*Aan de zuidzijde varieert de afstand tot de rooilijn van de Hogeweg. De driehoekige spie die hierdoor ontstaat wordt eveneens als private tuinzone ingericht.*

*Als gevelmateriaal wordt voor de nieuwbouw hoofdzakelijk gebruik gemaakt van een geel-bruin genuanceerde baksteen. Als dakbedekking wordt een bruin-zwarte tegelpan voorzien.*

*In de ondergrondse verdieping worden er 28 parkeerplaatsen (waarvan 3 voorbehouden voor personen met een handicap) en 40 fietsenstalplaatsen voorzien.*

*Bovengronds worden er nog 5 parkeerplaatsen voorzien (waarvan 2 voorbehouden voor personen met een handicap) en 30 fietsenstalplaatsen.*

*In totaal worden er bijgevolg 33 parkeerplaatsen en 70 fietsenstallingen voorzien in het project. Gemotoriseerd verkeer kan enkel via de Hogeweg (aan de zuidzijde van de site) in- en uitrijden. Naar de Legeweg toe is er enkel een doorsteek voorzien voor de zwakke weggebruiker.*

*Dit dossier kent een historiek. Op 13/06/2016 besliste het college van burgemeester en schepenen om een aanvraag voor het bouwen van 45 assistentiewoningen te vergunnen onder voorwaarden. Tegen deze beslissing werd beroep aangetekend door derden (dossier 2016/297). Op 27/10/2016 besliste de deputatie om de beroepen ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De conclusie van deze beslissing luidt als volgt:*

Overwegende dat het ontwerp strekt tot het bouwen van assistentiewoningen; dat de aanvraag strijdig is met het gemeentelijk RUP "Gistelse Steenweg Noord" (deputatie dd. 12.11.2015) zowel wat betreft het aantal bouwlagen als wat betreft de bouwvrije afstand; dat de afwijkingen niet als beperkt in de zin van artikel 4.4.1 §1 VCRO kunnen worden aanzien; dat de aanvraag tevens in strijd is met de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid; dat bijgevolg een legaliteitsbelemmering bestaat om de vergunning te kunnen verlenen;

Huidige aanvraag is zeer gelijkaardig aan de vorige aanvraag (dossier 2016/297). De belangrijkste wijziging t.o.v. de vorige aanvraag is het verbindingsvolume tussen het kasteel en de nieuwbouw. Dit verbindingsvolume werd in voorliggende aanvraag beperkt tot een gelijkvloerse bouwlaag. Er werden ook een aantal aanpassingen voorzien m.b.t. toegankelijkheid.

## **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge" (definitief vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 04.02.2011).

De aanvraag ligt niet in een specifiek deelgebied, zodat de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing blijven.

Bijgevolg moet de aanvraag getoetst worden aan de bepalingen van het goedgekeurd gemeentelijk RUP "Gistelse Steenweg Noord" (deputatie dd. 12.11.2015).

Op de hoorzitting blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat de aanvraag niet in overeenstemming is met voorschrift 5A.1, namelijk de bestemming:

"Alle bestemmingen die de erfgoedwaarde en het behoud van de huidige historische kwaliteiten garanderen en ondersteunen worden toegestaan.  
Daarnaast zijn specifiek ook de bestemmingen beschreven onder art. 7 toegestaan, teneinde een eventuele afstemming met de deelzones Rozenhof en Pannenhuis mogelijk te maken."

Zij verwijst daarvoor naar het advies van de Dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken. In het begin van de beslissing stelt het college nochtans uitdrukkelijk dat het gevraagde niet principieel strijdig is met de voorschriften. Ook de bezwaarindieners zijn van oordeel dat de impact op het kasteel en de erfgoedwaarde onaanvaardbaar is.

Het karakter van het kasteelgebouw moet maximaal gerespecteerd worden. Het advies van de Dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken is echter achterhaald. Zoals ze zelf aangeven, hernemen ze de opmerking uit 2010 en 2015. Ondertussen is het RUP echter goedgekeurd en is de dienst bij de totstandkoming van het RUP ook betrokken. In dit RUP wordt een bouwvrije afstand gevraagd van 5m, de assistentiewoningen langs de Legeweg staan op 8m77. Dit is meer dan de gevraagde afstand in het RUP, het valt dan ook niet in te zien op welke wijze deze assistentiewoningen de erfgoedwaarde schenden. De afstand voldoet ruimschoots aan het voorschrift van het RUP. Het klopt dat er bij vorige aanvrager minder rekening werd gehouden met de erfgoedwaarde van het kasteel, de bebouwing kwam toen veel dichterbij het kasteel en er ook nog een passerelle voorzien. Het nieuwe volume wordt opgetrokken in sobere baksteen architectuur wat in contrast staat met het wit

*bepleisterde kasteel. Dit zorgt voor een boeiend perspectief en benadrukt de aanwezigheid van het kasteel, hetgeen ook zo verduidelijkt staat in het RUP. Het nieuwe volume is ook lager dan het kasteel zodat het architecturaal voorkomen van het kasteel niet in het gedrang komt.*

*Het feit of het kasteel zichtbaar is of niet, is niet de essentie van het voorschrift. De essentie is of de erfgoedwaarde gerespecteerd wordt. Indien er gebouwen bij komen, is het logisch dat het kasteel niet van alle kanten 100% zichtbaar zal zijn. Maar dit is het op vandaag ook niet en toch twijfelt niemand aan de erfgoedwaarde van het kasteel. Het voorschrift stelt dat de erfgoedwaarde en het behoud van de huidige historische kwaliteiten gegarandeerd en gerespecteerd moeten worden. Er is geen enkele motivering in het advies van de dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken noch in de beslissing die aantoonst dat de erfgoedwaarde geschonden wordt. Het kasteel wordt gerenoveerd en hersteld in zijn glorie, bij het oprijden van de site zal het kasteel het belangrijkste zijn dat men ziet. Langs de zijkanten is het dak ook zeker zichtbaar zodat mensen geboeid kunnen zijn over de rest van het kasteel. Er wordt als het ware een aantrekkelijk perspectief gecreëerd op het kasteel, met name de nieuwsgierigheid naar de rest van het gebouw. Langs de voorzijde is het kasteel dominant aanwezig en worden de historische kwaliteiten van het kasteel in zijn glorie hersteld. De erfgoedwaarde respecteren betekent niet dat er geen nieuwbouw kan komen. Door het gekozen ontwerp en het respecteren van de afstand ten opzichte van het kasteel, wordt de erfgoedwaarde gerespecteerd.*

*Bovendien bevestigt het college van burgemeester en schepenen dit standpunt in de beslissing. Het bezwaar omtrent de aantasting van de erfgoedwaarde wordt immers beoordeeld als ongegrond:*

*"Aandacht voor het kasteel is van bij het begin een uitgangspunt geweest voor het project. Zo werd er geen sloop toegelaten maar moest het kasteel gerestaureerd worden. Enkel de aanbouwen zonder erfgoedwaarde konden worden gesloopt. Er werd een gunstig advies uitgebracht door Onroerend Erfgoed Vlaanderen en door de Dienst Monumentenzorg en Erfgoedzaken (DME) voor de sloop van deze aanbouwen.*

*DME vraagt een zeer grote aandacht voor de restauratie van wat overblijft van het landhuis. Zowel voor DME als voor de Groendienst is het zicht vanaf het park op het kasteel het belangrijkste.*

*Dit is ook zo terug te vinden in de voorwaarden naar renovatie van het kasteel van DME. Ook de Groendienst houdt in het ontwerp van het nieuwe park specifiek rekening met een mooi zicht vanuit het park op het hoofdgebouw.*

*Bezwaar is ongegrond."*

*In de voorschriften van zone 5A wordt het volgende aangehaald:*

*Het is toegestaan een verbindinggebouw tussen de nieuwe gebouwen en het kasteel met een hoogte van maximaal één bouwlaag te voorzien, voor zover dit in een sobere architectuur gebeurt, ondergeschikt aan het kasteel. Indien er geen verbindinggebouw wordt gerealiseerd, dient een bouwvrije afstand van 5m t.o.v. het kasteel te worden gerespecteerd.*

*De vorige aanvraag (dossier 2016/297) voorzag een verbindingsgebouw met een hoogte van 3 bouwlagen i.p.v. maximum één bouwlaag, zodat er een legaliteitsbelemmering bestond om de aanvraag te kunnen vergunnen. In huidige aanvraag wordt het verbindingsgebouw tussen de nieuwbouw en het kasteel beperkt tot een gelijkvloerse bouwlaag, zodat de aanvraag niet meer in strijd is met dit voorschrift van het gemeentelijk RUP. De bouwvrije afstand tussen het kasteel en de assistentiewoningen langs de Legeweg bedraagt 8,77m, dus meer dan de opgelegde 5m. Het verbindingsgebouw wordt voorzien in sobere architectuur zodat het ondergeschikt is aan het kasteel. Ook hieruit volgt dat de erfgoedwaarde en de historische kwaliteiten gerespecteerd worden.*

*De aanvraag wijkt wel af van de voorschriften van het gemeentelijk RUP inzake de inplanting t.o.v. de rooilijn. In de voorschriften van zone 5A.2.1 staat vermeld dat de gebouwen op de rooilijn moeten opgericht worden. In de aanvraag varieert de afstand tot de rooilijn tussen 0m en ca 5m.*

*Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.*

*Aan de westzijde wordt t.o.v. de rooilijn van de Hogeweg een afstand voorzien van ca 2,40m. De zone tussen de rooilijn en de nieuwe bebouwing kan hierdoor ingericht worden als private tuinzone, die afgeschermd wordt met een hedendaagse reconstructie van de tuinmuur. Plaatselijk wordt de tuinmuur onderbroken door verticale lamellen om een gefilterd doorzicht te verkrijgen naar de straat maar toch de nodige privacy te behouden. Aan de zuidzijde varieert de afstand tot de rooilijn van de Hogeweg (maximum ca 5m). De driehoekige spie die hierdoor ontstaat wordt eveneens als private tuinzone ingericht. Langs de westelijke vleugel bewaart deze tuinstrook ook de nodige afstand tussen de nieuwbouw en de flankerende bomen op het openbaar domein. Door de westelijke en zuidelijke gebouwenvleugels iets terugliggend in te planten ontstaat er ook wat extra afstand t.o.v. de woningen die gelegen zijn langs de Hogeweg. Door het nieuwbouwwolume haaks op het kasteel te plaatsen en niet evenwijdig met de rooilijn wordt ook een betere aansluiting op het kasteel gecreëerd.*

*Het dieper inplanteren t.o.v. de rooilijn heeft dus diverse positieve gevolgen. Bijgevolg is er sprake van een beperkte afwijking die onder de toepassingsmogelijkheden valt van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.*

*Ten overvloede wordt ook opgemerkt dat de vorige aanvraag (dossier 2016/297) reeds afweek van het gemeentelijk RUP voor wat betreft de inplanting t.o.v. de rooilijn. Toen werd door het college van burgemeester en schepenen geoordeeld dat de deze afwijking kon toegestaan worden. Ook nu wordt uitdrukkelijk in de beslissing gesteld dat het ontwerp in aanmerking komt voor afwijking gezien de algemene strekking van het RUP volledig en strikt wordt nageleefd.*

*De aanvraag dient getoetst aan de gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op beplantingen (deputatie 07.04.2011 - BS 19.04.2011).*



*De aanvraag wijkt af van artikel 24 van de gemeentelijke bouwverordening. Artikel 24 luidt als volgt:*

*Artikel 24:*

*§1. Lichtopeningen/dakdoorbrekingen*

*In de hellende daken kunnen lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50m breed zijn.*

*In de Brugse binnenstad en in de Lisseweegse en Dudzeelse dorpskom kan slechts één horizontale rij dakdoorbrekingen worden toegestaan.*

*Wanneer bepaalde waardevolle architecturale elementen geen afbreuk doen aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd zijn in de architectuur van het gebouw of in die van de omgeving, kan de bevoegde overheid bij gemotiveerde beslissing afwijkingen van deze norm toestaan.*

*Conform de gemeentelijke verordening kunnen in hellende daken lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke dakdoorbreking mag ten hoogste 1,50m breed zijn.*

*Binnen het architecturaal geheel worden verschillende dakuitbouwen voorzien.*

*De dakdoorbrekingen zijn respectievelijk 3,85m kant Hogeweg (zuidelijke kant) en 4,15m kant Hogeweg (westelijke kant) breed en dit over een gezamenlijke lengte van meer dan 1/3 van de respectievelijke gevels.*

*De dakuitbouwen worden voorzien in functie van het creëren van ritmering en om het volume aldus visueel te breken maar ook om de leefkwaliteit van de assistentie-units te garanderen. De dakuitbouwen zijn dan ook een meerwaarde voor het project. Bovendien zijn de dakdoorbrekingen hoofdzakelijk inpandig (springen dus beperkt buiten het dakgabariet).*

*Tijdens de hoorzitting stelt de vertegenwoordiger van het college van burgemeester en schepenen dat het aantal dakdoorbrekingen te veel is en dat deze te groot zijn. De verordening stelt echter niet dat enkel een kleine of beperkte afwijking mogelijk zou zijn. De verordening stelt het volgende:*

*"Wanneer bepaalde waardevolle architecturale elementen geen afbreuk doen aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd zijn in de architectuur van het gebouw of in die van de omgeving, kan de bevoegde overheid bij gemotiveerde beslissing afwijkingen van deze norm toestaan."*

*Zoals hierboven blijkt, zijn de dakuitbouwen geïntegreerd in de architectuur en uit de plannen blijkt dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het uitzicht van een hellend dak. De dakuitbouwen bieden een meerwaarde voor het project waardoor een afwijking toegestaan is. Bovendien heeft deze afwijking nooit ter discussie gestaan bij het college van burgemeester en schepenen en werd deze de vorige keer ook aanvaard. Er moet enige vorm van rechtszekerheid zijn en dit kan nu niet ineens een weigeringsmotief worden. Dit geldt des te meer nu het college in haar beslissing omtrent een bezwaar over de dakdoorbrekingen het volgende stelt:*

*"Binnen het architecturaal geheel worden verschillende dakuitbouwen voorzien. Deze accenten worden voorzien om het kolossale volume visueel te breken maar ook om de leefkwaliteit van de assistentie-units te garanderen. Conform de gemeentelijke verordening kunnen in hellende daken lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50m breed zijn maar kan de bevoegde overheid bij gemotiveerde beslissing afwijkingen van deze norm toestaan. Kleinere en smallere dakdoorbrekingen zouden de ritmering van het project teniet doen en esthetisch een afbreuk doen aan het architecturaal gegeven. Binnen het project zijn de voorgestelde dakdoorbrekingen aanvaardbaar."*

*In de beslissing zitten dus duidelijk tegenstrijdigheden. De deputatie is echter van oordeel dat zowel de gemeentelijk als de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar voldoende gemotiveerd hebben dat dergelijke afwijking mogelijk is. Er zijn geen redenen om van deze motivering of van de motivering van het college in de vorige beslissing af te wijken.*

*Bijgevolg is het aangewezen om een afwijking toe te staan van artikel 24 van de gemeentelijke bouwverordening.*

*Volgens de bepalingen van de gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen moet er bij gebouwen voor bejaarden/woon- en zorgcentra 1 parkeerplaats en 2 fietsstallingen per 3 woongelegenheden voorzien worden. Bij een meergezinswoning moeten er 1,33 parkeerplaatsen en 1,33 fietsenstallingen per woongelegenheden voorzien worden.*

*In het project worden 28 parkeerplaatsen ondergronds voorzien en 5 parkeerplaatsen bovengronds, daarnaast worden nog 40 fietsstelplaatsen ondergronds en 30 fietsstelplaatsen bovengronds voorzien.*

*Voor het bepalen van het aantal parkeerplaatsen werd in eerste aanleg advies gevraagd aan de Mobiliteitscel. Het advies is gunstig.*

*In het beroepschrift wordt volgende motivatie gegeven m.b.t. het aantal parkeerplaatsen:*

*"De aanvrager wenst te benadrukken dat ook nu bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen rekening werd gehouden met het wettelijke maximum aantal niet-bejaarden.*

*Vooreerst moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen de niet-erkende en de erkende assistentiewoningen. In de niet-erkende assistentiewoningen kunnen geen personen wonen die de leeftijdsgrens van 65 jaar nog niet hebben bereikt. In de erkende assistentiewoningen kan dit wel. Daar kunnen maximaal 25 % van de assistentiewoningen worden betrokken door personen die de leeftijdsgrens van 65 jaar nog niet hebben bereikt en dus nog niet bejaard zijn.*

*Bij de berekening van het aantal parkeerplaatsen werd met deze 25% rekening gehouden.*

*Het aantal vereiste parkeerplaatsen / fietsstalplaatsen werd als volgt bepaald:*

- 75% voor bejaarden / woon- en zorgcentra, dus 1 parkeerplaats en 2 fietsstallingen per 3 woongelegenheden
- 25% als meergezinswoning, dus 1.33 parkeerplaatsen en 1.33 fietsstallingen per woongelegheden

*Dit resulteerde in volgende minimum vereisten:*

- $12+15= 27$  autostandplaatsen
- $23+15= 38$  fietsstallplaatsen.

*De aanvraag voorziet in 33 parkeerplaatsen. De aanvraag voldoet hier dus ruimschoots aan.*

*Voor het geval dit niet wordt gerespecteerd en de assistentiewoningen worden betrokken door niet-bejaarden, terwijl de wetgeving dit uitdrukkelijk verbiedt, betreft dit een (bouw)misdrijf en moet hiertegen handhavend worden opgetreden."*

*De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Om te voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid werden er een aantal aanpassingen voorzien t.o.v. de vorige aanvraag (dossier 2016/297). De conformiteit van de aanvraag met de gewestelijke verordening wordt uitvoerig besproken in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.*

*De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (dd. 05.07.2013), die in werking trad op 1 januari 2014. Er worden twee hemelwaterputten voorzien, één van 31.600l en één van 36.400l.*

*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, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en voldoet aan de hemelwaterverordening. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.*

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het ontwerp wordt op het aanvraagformulier omschreven als het bouwen van assistentiewoningen. In totaal worden er 45 assistentiewoningen voorzien.*

*Het bestaand kasteeltje wordt grotendeels behouden en gerenoveerd. Een bouwvallige uitbreiding aan de westzijde wordt afgebroken. Verder worden ook de oude stallingen, die gelegen zijn aan de Hogeweg, afgebroken alsook de tuinmuur.*

*De nieuwbouw wordt in een U-vorm voorzien rond het kasteel. Ter hoogte van de hoek van de Legeweg met de Hogeweg wordt er een doorsteek/doorzicht voorzien naar een semipublieke binnentuin. Door middel van deze doorsteek en van de semipublieke binnentuin wordt er een verbinding gerealiseerd tussen de hoek van de Legeweg en de Hogeweg en het toekomstig openbaar park ten oosten van het kasteeltje.*

*Aan de parkzijde blijft het kasteelvolumen domineren.*

*Naar materiaal toe worden de 2 volumes opgetrokken in geel-bruine baksteen. Deze staat in contrast met de wit bepleisterde gevels van het kasteel.*

*Het project houdt voldoende rekening met de erfgoedwaarden van het kasteel.*

*De voorziene gabarieten passen binnen de specifieke omgeving.*

*Ter hoogte van de Legeweg worden er 3 bouwlagen voorzien met een plat dak. Langs de Hogeweg worden 2 bouwlagen en een hellend dak voorzien met dakuitbouwen. De dakuitbouwen worden voorzien in functie van het creëren van ritmering en om het volume aldus visueel te breken maar ook om de leefkwaliteit van de assistentie-units te garanderen. De dakuitbouwen zijn dan ook een meerwaarde voor het project. Bovendien zijn de dakdoorbrekingen hoofdzakelijk inpandig (springen dus beperkt buiten het dakgabariet).*

*Rechtstreeks palen er geen woningen aan de plaats van de aanvraag zodat de impact (privacy, schaduwvorming) voor de omwonenden beperkt wordt. De bouwplaats wordt in het noorden begrensd door de Legeweg en in het zuiden en westen door de Hogeweg. Ten oosten van de site bevindt er zich een toekomstig openbaar park.*

*De aanvraag is ook bijna volledig in overeenstemming met de voorschriften van het gemeentelijk RUP. De voorschriften van het gemeentelijk RUP worden geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven (artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening).*

*De aanvraag wijkt enkel af van de voorschriften van het gemeentelijk RUP inzake de inplanting t.o.v. de rooilijn. In de voorschriften van zone 5A staat vermeld dat de gebouwen op de rooilijn moeten opgericht worden. In de aanvraag varieert de afstand tot de rooilijn tussen 0m en ca 5m.*

*Aan de westzijde wordt t.o.v. de rooilijn van de Hogeweg een afstand voorzien van ca 2,40m. De zone tussen de rooilijn en de nieuwe bebouwing kan hierdoor ingericht worden als private tuinzone, die afgeschermd wordt met een hedendaagse reconstructie van de tuinmuur. Plaatselijk wordt de tuinmuur onderbroken door verticale lamellen om een gefilterd doorzicht te verkrijgen naar de straat maar toch de nodige privacy te behouden.*

*Aan de zuidzijde varieert de afstand tot de rooilijn van de Hogeweg (maximum ca 5m). De driehoekige spie die hierdoor ontstaat wordt eveneens als private tuinzone ingericht.*

*Langs de westelijke vleugel bewaart deze tuinstrook ook de nodige afstand tussen de nieuwbouw en de flankerende bomen op het openbaar domein.*

*Door de westelijke en zuidelijke gebouwenvleugels iets terugliggend in te planten ontstaat er ook wat extra afstand t.o.v. de woningen die gelegen zijn langs de Hogeweg.*

*Door het nieuwbouwwolume haaks op het kasteel te plaatsen en niet evenwijdig met de rooilijn wordt ook een betere aansluiting op het kasteel gecreëerd.*

*Het dieper inplanten t.o.v. de rooilijn heeft dus diverse positieve gevolgen en is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.*

*...*

*De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan en onder de volgende voorwaarden:*

- De 3m brede, gemeenschappelijke groenstrook moet worden beplant met Ilex, Taxus en Osmanthus.*

- *Het naleven van de voorwaarden gesteld door de brandweer en de stadsecoloog (zoals aangehecht aan de beslissing).*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

Ook het college van burgemeester en schepenen van de stad BRUGGE en de vzw MAGILLE vorderen met een aangetekende brief van respectievelijk 18 december 2017 en 5 januari 2018 de vernietiging van de bestreden beslissing. Deze beroepen hebben als respectievelijke rolnummers 1718/RvVb/0274/A en 1718/RvVb/0312/A.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

#### **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

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

#### **VI. SAMENVOEGING VAN DE ZAKEN (I) EN (II)**

1.

Op grond van artikel 15 DBRC-decreet kan een Vlaams bestuursrechtscollege zaken over hetzelfde of over een verwant onderwerp voor de behandeling samenvoegen en de behandeling over samengevoegde zaken achteraf weer splitsen.

2.

Zoals blijkt uit de feitelijke uiteenzetting, hebben de respectievelijke beroepen tot vernietiging in de zaken (I) en (II), die beide aanhangig zijn bij de tweede kamer, allebei betrekking op dezelfde bestreden beslissing van 16 november 2017. De twee vorderingen strekken ertoe de vergunningsbeslissing van de verwerende partij te vernietigen.

Het samenvoegen van beroepen heeft tot doel om de rechtsbedeling te bevorderen en een vlotte afwikkeling van de zaken mogelijk te maken. Gelet op de voorgaande vaststellingen acht de Raad het opportuun om deze twee beroepen samen te voegen.

## **VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. In de zaak 1718-RvVb-0256-A – Eerste middel, tweede onderdeel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §1 en 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van artikel 5A van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Gistelse Steenweg Noord' (hierna: het gRUP), samen gelezen met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen, vastgesteld op 25 januari 2011, en de schending van een aantal algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel.

In een tweede onderdeel van dit middel bekritiseert de verzoekende partij het verbindingsgebouw dat voorzien wordt tussen de achterzijde van het bestaande kasteel en het nieuw te bouwen gebouw langsheen de Hogeweg.

Ze herneemt de overwegingen hierover uit de bestreden beslissing en uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en stelt dit tegenover de betrokken bepaling in het gRUP. De verzoekende partij meent dat in beide beslissingen ten onrechte een zeer brede invulling wordt gegeven aan deze bepaling. Ze stelt op grond van de plannen vast dat er wel degelijk sprake is van een verbindingsgebouw met vier bouwlagen, terwijl het gRUP duidelijk stelt dat tussen het kasteel en het nieuwe gebouw een verbindingsgebouw kan worden voorzien op voorwaarde dat deze slechts één bouwlaag heeft.

De verzoekende partij wijst er meer concreet op dat vanuit het bovenaanzicht zoals weergegeven op de plannen duidelijk een inham in de dakconstructie van het kasteel te zien is die uitgaat op een aanbouw die in verbinding staat met het nieuwe gebouw. Ze meent dat deze volledige aanbouw moet bekeken worden. Ze is van oordeel dat de ontwerper het gRUP probeert te omzeilen door een gelijkvloerse verbinding te voorzien tussen het nieuwbouwgedeelte en de nieuwe uitbreiding aan het kasteel. Ook aan het achteraanzicht van het kasteel, namelijk de westgevel, is duidelijk een nieuwe aanbouwstuk te zien die vanuit bovenaanzicht insnijdt in het kasteel. Daarnaast zit er een liftkoker in het verbindingsgebouw die van de kelder tot de bovenste verdieping van het kasteel gaat.

De verzoekende partij meent dat zelfs in geval de Raad deze zeer creatieve oplossing aanvaardt, de evacuatie- of buitentrap bouwkundig nog steeds een verbinding vormt tussen het kasteel met zijn nieuwe uitbreiding (het verbindingsgebouw) enerzijds, en het nieuwe gebouw anderzijds. Zeker vanuit zuidelijk aanzicht is waarneembaar dat deze trap meer dan één bouwlaag telt, en dat deze enerzijds tegen de gevel van het kasteel, en anderzijds, mede vanuit bovenaanzicht bekeken, aan het nieuwe gebouw wordt bevestigd. Er is volgens haar dan ook duidelijk een verbinding tussen het kasteel en het nieuwe gebouw van vier bouwlagen hoog. De verzoekende partij meent nog dat de trapconstructie wel degelijk een gebouw uitmaakt, gezien het gRUP de plaatsing van gebouwen en constructies vermeldt, en verder nergens meer sprake is van 'constructies', zodat onder 'gebouw' ook 'constructies' moeten worden begrepen.

De verzoekende partij besluit dat in de bestreden beslissing minstens geen motivering gelezen kan worden waarom het volledige deel tussen de gebouwen niet als verbindingsgebouw moet worden

beschouwd, zodat de verwerende partij onzorgvuldig heeft gehandeld en het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel zijn geschonden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat op de grondplannen duidelijk te zien is dat het verbindingsgebouw slechts een gelijkvloerse bouwlaag met zithoek betreft, en dat uit de grondplannen van de overige verdiepingen duidelijk blijkt dat er geen verbinding meer wordt gemaakt, zodat het wel degelijk om één bouwlaag gaat.

Ze wijst erop dat het verbindingsgebouw tot stand is gekomen na overleg tussen de aanvrager, het college van burgemeester en schepenen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, en dat het college van burgemeester en schepenen hier dan ook geen opmerkingen over had gemaakt.

Inzake de trappenhal stelt de verwerende partij dat deze niet kan gezien worden als verbindingsgebouw omdat het om een buitentrapp gaat en dus niet dagelijks zal gebruikt worden. De trap is bovendien een open constructie en geen gebouw op zich.

3.

De tussenkomende partij stelt dat in de aanvraag een verbindingsgebouw van één bouwlaag wordt voorzien als overgang tussen het kasteel en de nieuwbouw. Dit blijkt volgens haar ook uit de bestreden beslissing, uit de bouwplannen, de verschillende eerdere vergunningsbeslissingen en uit de verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De tussenkomende partij acht de stelling van de verzoekende partij dat de volledige aanbouw moet worden bekeken strijdig met het idee van een 'verbindingsgebouw' en die stelling vindt naar haar oordeel geen steun in de bewoordingen van het gRUP. Daarnaast meent ze dat een circulatiekoker/trappenhal geen gebouw is en dus geen bouwlagen kan bevatten. Ze verwijst hiervoor naar artikel 4.1.1, 3° VCRO waaruit blijkt dat niet elke constructie een gebouw is. Ook verwijst ze naar rechtspraak van de Raad op grond waarvan het begrip 'gebouw', bij gebrek aan een omschrijving in de VCRO, volgens de spraakgebruikelijke betekenis opgevat moet worden. Verder verwijst ze naar de omschrijving van een 'gebouw' in het gRUP als *'elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt'*. Ze verwijst ook naar de omschrijving van een 'bouwlaag' in het gRUP als een *'doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte [door] liggende vloeren is begrensd, met uitsluiting van het ondergronds volume en dakvolume (ook al is deze onbewoonbaar)'*.

De tussenkomende partij besluit dat aangezien een buitentrapphal geen gebouw is en dus ook geen bouwlagen omvat, er niet kan ingezien worden op welke wijze deze constructie strijdt met artikel 5A.2.1 van het gRUP.

4.

In haar wederantwoordnota uit de verzoekende partij de wens dat de plannen grondig worden bekeken, gezien hieruit blijkt dat er wel degelijk sprake is van een verbindingsgebouw met meer dan één bouwlaag. Verder volhardt ze in haar betoog uit het verzoekschrift.

Daarnaast stelt ze dat het verbindingsgebouw, in feite bestaande uit vier bouwlagen, helemaal niet ongeschikt is aan het kasteel, zoals ook blijkt uit de plannen. Waar de verwerende en tussenkomende partij menen dat een trap geen bouwlagen kan hebben, stelt ze dat ze dit niet heeft ontkend in het verzoekschrift maar daarin heeft benadrukt dat de hoge trapconstructie, met meer

dan één bouwlaag en aanwezig in het verbindingsgebouw, de bovenste verdiepingen van het nieuwe gebouw met vier bouwlagen, verbindt. Hieruit blijkt duidelijk dat er een verbinding is tussen het kasteel en het nieuwe gebouw, van vier bouwlagen hoog.

De verzoekende partij besluit nogmaals dat de bestreden beslissing geen motivering bevat waarom de volledige constructie tussen de gebouwen, met name het verbindingsgebouw met daarin trap en liftkoker dat op grond van de plannen onbetwistbaar de vier bouwlagen verbindt, niet als verbindingsgebouw wordt beschouwd.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

In dit tweede middelonderdeel voert de verzoekende partij in essentie aan dat de verwerende partij in gebreke blijft om zorgvuldig te motiveren dat er geen sprake is van een verbindingsgebouw met meer dan één bouwlaag. Ze verwijst daarbij naar haar eigen waarneming van de plannen en de vaststelling dat hierop een trapconstructie en een nieuwe uitbreiding aan het kasteel van meer dan één bouwlaag te zien zijn die samen een verbindingsgebouw vormen tussen het kasteel en het nieuwbouwgedeelte. Ze benadrukt dat de plannen in dit licht grondig moeten bekeken worden.

2.

2.1

Het wordt niet betwist dat de aanvraag gelegen is binnen de grenzen van het gRUP 'Gistelse Steenweg Noord'.

Artikel 5A. 2.1 van het gRUP bepaalt het volgende:

*“Het is toegestaan een verbindingsgebouw tussen de nieuwe gebouwen en het kasteel met een hoogte van maximaal één bouwlaag te voorzien, voor zover dit in een sobere architectuur gebeurt, ondergeschikt aan het kasteel. Indien er geen verbindingsgebouw wordt gerealiseerd, dient een bouwvrije afstand van 5m t.o.v. het kasteel te worden gerespecteerd.”*

De bestreden beslissing overweegt over het verbindingsgebouw het volgende:

“...

#### **5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

(...)

*Het kasteel en het nieuwbouwgedeelte worden met elkaar verbonden middels een verbindingsgebouw bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag.*

(...)

#### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

(...)

*In de voorschriften van zone 5A wordt het volgende aangehaald:*

*Het is toegestaan een verbindingsgebouw tussen de nieuwe gebouwen en het kasteel met een hoogte van maximaal één bouwlaag te voorzien, voor zover dit in een sobere architectuur gebeurt, ondergeschikt aan het kasteel. Indien er geen verbindingsgebouw wordt gerealiseerd, dient een bouwvrije afstand van 5m t.o.v. het kasteel te worden gerespecteerd.*



*De vorige aanvraag (dossier 2016/297) voorzag een verbindingsgebouw met een hoogte van 3 bouwlagen i.p.v. maximum één bouwlaag, zodat er een legaliteitsbelemmering bestond om de aanvraag te kunnen vergunnen. In huidige aanvraag wordt het verbindingsgebouw tussen de nieuwbouw en het kasteel beperkt tot een gelijkvloerse bouwlaag, zodat de aanvraag niet meer in strijd is met dit voorschrift van het gemeentelijk RUP. De bouwvrije afstand tussen het kasteel en de assistentiewoningen langs de Legeweg bedraagt 8,77m, dus meer dan de opgelegde 5m. Het verbindingsgebouw wordt voorzien in sobere architectuur zodat het ondergeschikt is aan het kasteel. Ook hieruit volgt dat de erfgoedwaarde en de historische kwaliteiten gerespecteerd worden.*

...

## 2.2

Het behoort tot de bevoegdheid van de verwerende partij om na te gaan of de aanvraag voldoet aan het verordenende voorschrift van het gRUP zoals hierboven aangehaald.

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, houdt in dat een vergunningverlenende overheid, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dus moet steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij niet enkel om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat ze met kennis van zaken kan beslissen, maar ook dat ze concreet motiveert op grond van welke verantwoordingsstukken ze tot haar beslissing is gekomen.

Het komt de Raad niet toe het onderzoek wat de feitenvinding betreft ten gronde over te doen en in de plaats van de verwerende partij te bepalen of er sprake is van een verbindingsgebouw met meer dan één bouwlaag. In tegenstelling tot de verwerende partij, die oordeelt als orgaan van actief bestuur en dus de aanvraag in haar volledigheid beoordeelt, is de Raad in het kader van het hem opgedragen wettigheidstoezicht enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid wat betreft de overeenstemming van het verbindingsgebouw met artikel 5A. 2.1 van het gRUP, naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze deze correct heeft beoordeeld en of ze op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

## 3.

In de verklarende nota, gevoegd bij de aanvraag, omschrijft de architect van de tussenkomende partij het project als een *“inbreidingsproject met assistentiewoningen op het kasteeldomein Les Acacias”*, waarbij *“het hoofdgebouw van het bestaande kasteeltje in eenvoudige classicistische stijl maximaal [wordt] behouden en gerenoveerd. (...) Het statige kasteelgebouw wordt in ere hersteld en treedt terug op de voorgrond, uitkijkend op het aanpalende stadspark en met de nieuwbouw als achterliggend decor. De nieuwe bouwvolumes stellen zich nederig op rondom een binnentuin en geven het kasteel ademruimte. (...) Het aangepast ontwerp komt tegemoet aan de bekommernissen van de burens langs de Hogeweg. De gebouwhoogtes zijn verder verlaagd en het verbindingsgebouw tussen de nieuwe gebouwen en het kasteel is gereduceerd tot één bouwlaag op het gelijkvloers”*.

Met de verzoekende partij stelt de Raad op grond van de plannen, zoals gevoegd bij de bestreden beslissing, vast dat de aanvraag vooreerst voorziet in de afbraak van een ‘aanbouw’ achteraan het kasteel. Wat overblijft is het hoofdgebouw van het kasteel, met links en rechts twee gelijkaardige, maar niet identieke zijvleugels. De aanvraag voorziet de renovatie van het kasteel en de bouw van

de assistentiewoningen in U-vorm rond het kasteel. Tussen het nieuwbouwgedeelte met assistentiewoningen gelegen langsheen de Hogeweg en de linkervleugel van het kasteel is ongeveer 3 meter vrije ruimte. De tweede rij assistentiewoningen, gelegen rond de binnentuin springt meer naar achter en begint op ongeveer 5 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw.

De Raad stelt vast dat de vrije ruimte tussen het kasteel en de nieuwbouw wordt opgevuld met een 'verbinding' tussen oud en nieuw. Deze verbinding tussen het oud en nieuw gedeelte begint in de kelder en strekt zich uit over de drie bovengrondse bouwlagen.

De verwerende en de tussenkomende partij houden voor dat de verbindingsruimte tussen het oud en het nieuw gedeelte voldoet aan de voorschriften van het gRUP omdat het alleen een verbindingsgebouw betreft op het gelijkvloers met een gemeenschappelijke zithoek en er verder enkel een buitentrap is die een open constructie is en niet als een gebouw kan beschouwd worden.

Met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de verbinding tussen het oude en het nieuwe gedeelte zodanig opgevat is dat ze deels insnijdt in de contouren van het kasteel, wat duidelijk te zien is op plan 4/5. Uit de doorsnedeplannen (plan 5/5), meer bepaald 'snede D/gevel West (binnentuin) en 'snede A') blijkt dat de aanbouw zich uitstrekt over drie bovengrondse bouwlagen.

Er valt niet te betwisten dat er 'letterlijk' een verbindingsgebouw bestaat op het gelijkvloers tussen het kasteel en de nieuwbouw door het voorzien van een inkomsas aan het nieuwbouwgedeelte en een gemeenschappelijke zithoek rond de buitentrap en naast de lift en trap naar de kelderverdieping. Dit blijkt uit het grondplan 3/5 'gelijkvloers en plan 5/5 'snede B/gevel Noord (binnentuin).

Uit de grondplannen en de doorsnedeplannen blijkt evenwel ook dat de aanbouw op de verdiepingen tussen oud en nieuw niet enkel de buitentrapconstructie bevat maar bijvoorbeeld ook de liftkoker die de verdiepen van het kasteel bedient en via een sas ook toegang geeft tot de buitenruimtes van het nieuwbouwgedeelte. De aanbouw bevat bovendien ook ruimtes die helemaal niets met enige 'verbindingsfunctie' te maken hebben, maar een uitbreiding vormen van de woonfunctie van de entiteiten in het kasteel. Zo is op de grondplannen af te lezen dat in de aanbouw op elke verdieping een keuken is ondergebracht.

Op de doorsnedeplannen is de aanbouw die de verbinding vormt tussen het oud kasteel en de nieuwbouw visueel te zien over de drie bovengrondse bouwlagen. Er kan niet volgehouden worden dat enkel het gelijkvloers als 'verbindingsgebouw' in aanmerking mag genomen worden omdat de trappenhal niet als een gebouw kan beschouwd worden. Zoals eerder vastgesteld omvat de aanbouw die de verbinding vormt, meer dan enkel de overdekte trappenhal over de verschillende verdiepingen.

In de bestreden beslissing wordt louter gesteld dat het kasteel en het nieuwbouwgedeelte met elkaar worden verbonden door een verbindingsgebouw bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag. In het licht van de daarover ingediende bezwaren is dit een manifest onvoldoende motivering. In dit opzicht kan tevens vastgesteld worden dat de verwerende partij in het geheel niet geoordeeld heeft over de vereiste van een sobere architectuur, ondergeschikt aan het kasteel.

Uit het proces-verbaal van de hoorzitting blijkt dat de discussie over het verbindingsgebouw op de hoorzitting ook aan bod is gekomen. Het kan niet ontkend worden dat het al dan niet voldoen aan het voorschrift van artikel 5A. 2.1 van het gRUP een bijzonder relevant gegeven is waarover de verwerende partij met de nodige zorgvuldigheid moet oordelen. Uit de bestreden beslissing blijkt

niet of de verwerende partij een eigen kritisch onderzoek in feite en in rechte gedaan heeft naar de voorgebrachte gegevens.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. In de zaak 1718-RvVb-0258-A – Eerste middel, eerste onderdeel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij roept de schending in van de artikelen 4.3.1, §1, 1°, a) en b) en 4.4.1 VCRO, samen gelezen met artikel 5A. 2.3.1. van het gRUP 'Gistelse Steenweg Noord', van artikel 24, §1, eerste lid van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op 'het bouwen, verkavelen en de beplantingen', vastgesteld op 25 januari 2011, en van de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In haar eerste middelonderdeel voert de verzoekende partij aan dat de aanvraag niet-beperkte afwijkingen bevat van de stedenbouwkundige voorschriften uit het gRUP wat betreft het aantal bouwlagen en een inbreuk betekent op artikel 24, §1 van de gemeentelijke bouwverordening.

Ze verwijst vooreerst naar het gangbare gabarit van de eengezinswoningen in de Hogeweg, met name twee bouwlagen en desgevallend een volledig onderdaks volume. Artikel 5A.2.3.1 van het gRUP verzekert volgens haar de vrijwaring van dit gangbare beeld door een maximaal toelaatbaar gabarit op te leggen langsheen de Hogeweg. Daarnaast garandeert de gemeentelijke verordening dat geen grootschalige dakuitbouwen kunnen worden voorzien, zodat geen volwaardige derde bouwlaag kan worden gecreëerd. Ze verwijst hiervoor concreet naar het artikel 24, §1, eerste lid van de verordening.

De verzoekende partij stelt evenwel vast dat het aangevraagde project in zeer grootschalige dakdoorbrekingen voorziet waardoor het project het aanzicht van een gebouw met drie volwaardige bouwlagen krijgt met zeer grote raamoppervlaktes die voor aanzienlijk wat inkijk zorgen. Ze stelt dat ze dit reeds voor de verwerende partij had opgeworpen en herneemt de betrokken kritiek.

Aangezien de dakdoorbrekingen in de aanvraag afwijken van wat in de verordening is toegestaan, is de verzoekende partij van oordeel dat deze enkel kunnen worden vergund indien ze overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO een beperkt karakter hebben. De verzoekende partij stelt, onder verwijzing naar de betrokken overwegingen, vast dat in de bestreden beslissing erkend wordt dat het project afwijkt van artikel 24, §1, eerste lid van de verordening door te voorzien in dakdoorbrekingen die ruim het dubbel zijn van de toegestane breedte, maar dat dit aanvaardbaar wordt geacht in functie van het creëren van een gevelritmiek en om de woonkwaliteit binnen het project te verhogen. Een motivering waarom deze afwijking als beperkt kan worden beschouwd ontbreekt evenwel, noch wordt de impact ervan op de onmiddellijke omgeving beoordeeld.

De verzoekende partij benadrukt nog dat artikel 24, §1, eerste lid van de verordening geen mogelijkheid tot afwijking voorziet. Er wordt enkel een mogelijkheid tot uitzondering voorzien op het tweede lid van deze paragraaf, meer bepaald op het verbod van meer dan één rij horizontale dakdoorbrekingen in de Brugs binnenstad en de Lisseweegse en Dudzeelse dorpskom. Ze besluit dat de bestreden beslissing dan ook geen draagkrachtige motivering bevat inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat ook artikel 5A.2.3.1 van het gRUP, waarbij twee bouwlagen met een hellend dakvolume wordt vooropgesteld, wordt geschonden doordat de voorziene

dakdoorbrekingen het dakvolume in feite en op visueel vlak omvormen naar een volwaardige derde bouwlaag en van een feitelijke dakconstructie geen sprake meer is.

2.

De verwerende partij antwoordt dat in de bestreden beslissing duidelijk wordt gesteld dat de dakdoorbrekingen een afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vormen. Ze meent, met herneming van de relevante overwegingen uit de bestreden beslissing, dat de verordening wel degelijk afwijkingen toestaat en dat deze afwijking voldoende gemotiveerd is. De verzoekende partij toont naar haar oordeel niet aan dat deze motivering gebrekkig of onwettig is.

De verwerende partij stelt daarnaast nog dat de verordening niet spreekt van beperkte of kleine afwijkingen en dat de verzoekende partij dit verwacht met artikel 4.4.1 VCRO. Ze beklemtoont dat de bestreden beslissing de afwijking niet steunt op artikel 4.4.1 VCRO maar dat ze de afwijking uit de verordening zelf heeft toegepast.

3.

De tussenkomende partij stelt dat de vergunningverlenende overheid op grond van het derde lid van de eerste paragraaf van artikel 24 van de gemeentelijke verordening bij gemotiveerde beslissing kan afwijken van de maximaal toegestane lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen, wanneer bepaalde waardevolle architecturale elementen geen afbreuk doen aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd zijn in de architectuur van het gebouw of in die van zijn omgeving. Ze is van oordeel dat de verordening zelf in een afwijkingsmogelijkheid voorziet en herneemt de overwegingen uit de bestreden beslissing waaruit blijkt dat de verwerende partij zich steunt op deze afwijkingsmogelijkheid.

Daarnaast meent de tussenkomende partij dat de verwerende partij wel degelijk de impact van deze dakdoorbrekingen voor de onmiddellijke omgeving onderzoekt. Ze verwijst hierbij naar de overwegingen onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De tussenkomende partij merkt nog op dat de stelling van de verzoekende partij dat de afwijkingsmogelijkheid uit het derde lid van artikel 24, §1 van de verordening beperkt is tot het verbod uit het tweede lid, niet klopt en dat de verzoekende partij dit geenszins toelicht of motiveert.

Tot slot ontkent de tussenkomende partij dat een derde bouwlaag wordt gerealiseerd, gezien de dakdoorbrekingen van 3,85 meter (Hogeweg zuidelijke kant) en 4,15 meter (Hogeweg westelijke kant) geenszins de volledige lengte van de gevel beslaan en inpandig worden voorzien.

De tussenkomende partij besluit dat de argumentatie van de verzoekende partij neerkomt op opportuïteitskritiek waarvoor de Raad niet bevoegd is.

4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij dat het loutere feit dat de terrassen inpandig zijn, niet betekent dat ze geen nuttige oppervlakte zouden omhelzen. Deze terrassen behoren immers tot het woonvolume en dienen dus om de woonfunctie uit te oefenen. De verzoekende partij stelt nog, met verwijzing naar rechtspraak van de Raad, dat terrassen bovendien steeds in aanmerking genomen worden om de totale bouwdiepte van woonentiteiten te beoordelen. Door de ruime dakdoorbrekingen die als terrasoppervlakte worden aangewend, meent de verzoekende partij dat de 'leefbare oppervlakte' verhoogt tot bijna dezelfde oppervlakte als de onderliggende tweede bouwlaag. De derde bouwlaag overschrijdt op die wijze het gebruikelijke gabarit van een louter dakvolume, zodat volgens haar de strijdigheid met artikel 5A.2.3.1 van het gRUP vaststaat.

Daarnaast wijst de verzoekende partij erop dat artikel 24 van de gemeentelijke verordening, gelet op de vorm en tekst ervan, duidelijk twee afzonderlijke normen bevat inzake lichtopeningen en dakdoorbrekingen. Ze licht toe dat dit artikel enerzijds een norm bevat inzake de maximale breedte en verhouding tot de gevelbreedte, en anderzijds een norm inzake het al dan niet toestaan van een tweede horizontale rij dakdoorbrekingen. Deze normen worden duidelijk van elkaar onderscheiden door een witregel, waarbij de afwijkingsbepaling onmiddellijk volgt op de tweede norm, zonder witregel tussen, zodat de samenhang duidelijk blijkt. Aangezien de afwijkingsbepaling uitdrukkelijk bepaalt dat een afwijking van 'deze norm' en niet 'deze normen' mogelijk is, blijkt nog duidelijker dat de afwijking enkel betrekking heeft op de norm inzake meerdere horizontale rijen dakdoorbrekingen. De verzoekende partij meent dan ook dat artikel 24, §1 *in fine* van de verordening geen autonome grondslag biedt tot afwijking voor het voorliggende project. Met verwijzing naar haar uiteenzetting terzake, weerlegt de verzoekende partij vervolgens de stelling van de tussenkomenende partij dat ze in haar verzoekschrift hieromtrent geen standpunt zou hebben ingenomen.

De verzoekende partij besluit dat bij gebrek aan een autonome afwijkingsgrond, de aanvraag diende getoetst te worden aan de voorwaarden van artikel 4.4.1 VCRO. Ze meent hierbij dat dit artikel wordt geschonden doordat de afwijkingen van artikel 24, §1 van de verordening geen zins beperkt zijn. Immers zijn de dakdoorbrekingen twee à driemaal zo breed als toegestaan en overschrijden ze ruimschoots 1/3 van de gevelbreedte.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de bestreden beslissing geen motivering bevat van de verenigbaarheid van de grootschalige dakdoorbrekingen in het project met artikel 4.4.1 VCRO en dus niet motiveert dat deze als beperkte afwijkingen in de zin van voormeld artikel kunnen worden beschouwd.

2.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt de perken waarbinnen het vergunningverlenend bestuursorgaan in een vergunning afwijkingen kan toestaan op stedenbouwkundige voorschriften. Het bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan of de stedenbouwkundige verordening.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO verplicht het vergunningverlenend bestuursorgaan om de essentiële keuzes van de planoverheid of de auteur van de stedenbouwkundige verordening te eerbiedigen. De toepassing van die bepaling is aan de orde voor zover de aanvraag niet beantwoordt aan de voorschriften van het plan of de stedenbouwkundige verordening, met andere woorden indien de aanvraag volgens het plan of de verordening niet vergund kan worden.

Daarvan te onderscheiden is een afwijking in een vergunning die steunt op een afwijkingsregeling in het plan of de verordening zelf. Voor zover de toepassingsvoorwaarden van een dergelijke afwijkingsregeling vervuld zijn, berust de afwijking op een keuze van de bevoegde overheid zelf,

blijft de aanvraag binnen de contouren van het plan of de verordening en kan ze worden vergund zonder dat artikel 4.4.1, §1 VCRO toegepast moet worden.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO kan alleen als rechtsgrond voor een afwijking worden overwogen als het plan of de verordening niet in een eigen afwijkingsregeling voorziet of als de toepassingsvoorwaarden daarvan niet vervuld zijn.

3.

Geen van de partijen betwist de toepasselijkheid van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Brugge, waarvan artikel 24, §1 als volgt stelt:

“ ...

*Artikel 24:*

§1. Lichtopeningen/dakdoorbrekingen

*In de hellende daken kunnen **lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen** worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50m breed zijn.*

*In de Brugse binnenstad en in de Lisseweegse en Dudzeelse dorpskom kan slechts één horizontale rij dakdoorbrekingen worden toegestaan. Wanneer bepaalde waardevolle architecturale elementen geen afbreuk doen aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd zijn in de architectuur van het gebouw of in die van de omgeving, kan de bevoegde overheid bij gemotiveerde beslissing **afwijkingen** van deze norm toestaan.*

...”

Evenmin wordt betwist dat de dakdoorbrekingen in de aanvraag 3,85 meter breed zijn aan de Hogeweg, zuidelijke kant, en 4,15 meter breed aan de Hogeweg, westelijke kant. Uit de plannen blijkt dat in totaal 5 x 4,15 meter en 3 x 3,85 meter aan dakdoorbrekingen worden voorzien. In de bestreden beslissing wordt gesteld, en dit wordt evenmin betwist, dat deze dakdoorbrekingen worden voorzien over een gezamenlijke lengte van meer dan 1/3 van de respectievelijke gevels. De aanvraag wijkt dus af van artikel 24, §1 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wat betreft de afzonderlijke en totale breedte van de dakdoorbrekingen.

4.

4.1

In de bestreden beslissing wordt de afwijking op artikel 24, §1 gemeentelijke stedenbouwkundige verordening als volgt beoordeeld:

“ ...

*Conform de gemeentelijke verordening kunnen in hellende daken lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Ieder afzonderlijke dakdoorbreking mag ten hoogste 1,50m breed zijn.*

*Binnen het architecturaal geheel worden verschillende dakuitbouwen voorzien. De dakdoorbrekingen zijn respectievelijk 3,85m kant Hogeweg (zuidelijke kant) en 4,15m kant Hogeweg (westelijke kant) breed en dit over een gezamenlijke lengte van meer dan 1/3 van de respectievelijke gevels.*

*De dakuitbouwen worden voorzien in functie van het creëren van ritmering en om het volume aldus visueel te breken maar ook om de leefkwaliteit van de assistentie-units te garanderen. De dakuitbouwen zijn dan ook een meerwaarde voor het project. Bovendien zijn de dakdoorbrekingen hoofdzakelijk inpandig (springen dus beperkt buiten het dakgabariet).*

*Tijdens de hoorzitting stelt de vertegenwoordiger van het college van burgemeester en schepenen dat het aantal dakdoorbrekingen te veel is en dat deze te groot zijn. De verordening stelt echter niet dat enkel een kleine of beperkte afwijking mogelijk zou zijn. De verordening stelt het volgende:*

*"Wanneer bepaalde waardevolle architecturale elementen geen afbreuk doen aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd zijn in de architectuur van het gebouw of in die van de omgeving, kan de bevoegde overheid bij gemotiveerde beslissing afwijkingen van deze norm toestaan."*

*Zoals hierboven blijkt, zijn de dakuitbouwen geïntegreerd in de architectuur en uit de plannen blijkt dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het uitzicht van een hellend dak. De dakuitbouwen bieden een meerwaarde voor het project waardoor een afwijking toegestaan is. Bovendien heeft deze afwijking nooit ter discussie gestaan bij het college van burgemeester en schepenen en werd deze de vorige keer ook aanvaard. Er moet enige vorm van rechtszekerheid zijn en dit kan nu niet ineens een weigeringsmotief worden. Dit geldt des te meer nu het college in haar beslissing omtrent een bezwaar over de dakdoorbrekingen het volgende stelt:*

*"Binnen het architecturaal geheel worden verschillende dakuitbouwen voorzien. Deze accenten worden voorzien om het kolossale volume visueel te breken maar ook om de leefkwaliteit van de assistentie-units te garanderen. Conform de gemeentelijke verordening kunnen in hellende daken lichtopeningen en/of dakdoorbrekingen worden toegelaten voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte. Iedere afzonderlijke lichtopening mag ten hoogste 1,50m breed zijn maar kan de bevoegde overheid bij gemotiveerde beslissing afwijkingen van deze norm toestaan. Kleinere en smallere dakdoorbrekingen zouden de ritmering van het project teniet doen en esthetisch een afbreuk doen aan het architecturaal gegeven. Binnen het project zijn de voorgestelde dakdoorbrekingen aanvaardbaar."*

*In de beslissing zitten dus duidelijk tegenstrijdigheden. De deputatie is echter van oordeel dat zowel de gemeentelijk als de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar voldoende gemotiveerd hebben dat dergelijke afwijking mogelijk is. Er zijn geen redenen om van deze motivering of van de motivering van het college in de vorige beslissing af te wijken.*

*Bijgevolg is het aangewezen om een afwijking toe te staan van artikel 24 van de gemeentelijke bouwverordening.*

*...*

Uit deze overwegingen blijkt dat de verwerende partij de vastgestelde afwijking op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening aanvaardbaar acht en motiveert op grond van de afwijkingsregeling in deze verordening zelf, en meerbepaald op grond van de bepaling in artikel 24, §1, *in fine* dat een afwijking kan worden toegestaan wanneer bepaalde waardevolle

architecturale elementen geen afbreuk doen aan het uitzicht van het hellend dak en geïntegreerd zijn in de architectuur van het gebouw of in die van de omgeving.

Met de verzoekende partij moet vastgesteld worden dat deze afwijkingsmogelijkheid enkel betrekking heeft op het tweede lid van §1 van artikel 24 dat bepaalt dat er slechts één horizontale rij dakdoorbrekingen kan worden toegestaan, en niet op het eerste lid van §1 dat de maximale breedte van de dakdoorbrekingen vastlegt. Dit blijkt duidelijk uit de opstelling van artikel 24, §1, waarbij tussen het eerste en tweede lid een witregel wordt gelaten, en de afwijkingsbepaling onmiddellijk aansluit op het tweede lid. De 'norm' waarvan kan afgeweken slaat dus op deze voorgeschreven in het tweede lid. Artikel 24, §1 voorziet dan ook enkel in een afwijkingsmogelijkheid voor het aantal horizontale rijen dakdoorbrekingen. Een afwijking van de breedte van deze dakdoorbrekingen, kan dan ook enkel toegestaan worden op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO, en voor zover voldaan wordt aan de toepassingsvoorwaarden van dit artikel.

#### 4.2

Afwijkingen mogen op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO enkel betrekking hebben op de perceelafmetingen, alsook op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, maar niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. De afzonderlijke breedte van de dakdoorbrekingen en de totale breedte van deze dakdoorbrekingen ten aanzien van de gevelbreedte vallen onder het begrip 'afmetingen' en dus binnen het toepassingsgebied van artikel 4.4.1 VCRO.

Daarnaast vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat de afwijkingen 'beperkt' zijn, wat inhoudt dat er geen afwijkingen toegestaan mogen worden die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan of de stedenbouwkundige verordening.

In de bestreden beslissing wordt ter verantwoording van de afwijking vooreerst gesteld dat de dakuitbouwen worden voorzien in functie van het creëren van ritmering, het breken van het volume, het garanderen van de leefkwaliteit van de assistentie-units, en ook wordt verwezen naar het feit dat ze inpandig zijn. Deze aspecten kunnen wel relevant zijn voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, maar vormen geen maatstaf om te beoordelen of het al dan niet om een beperkte afwijking gaat. De maatstaf daarvoor is de discrepantie zelf tussen de maximaal toegestane dakdoorbreking uit het voorschrift van artikel 24, §1 van de gemeentelijke verordening en de aangevraagde dakdoorbrekingen. Deze vaststelling geldt des te meer aangezien de verwerende partij in de bestreden beslissing dezelfde argumentatie ontwikkelt om de dakuitbouwen aanvaardbaar te achten in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

De afwijking wordt in de bestreden beslissing in hoofdorde gesteund en gemotiveerd op de wettelijke afwijkingsmogelijkheid van artikel 24, §1 van de verordening, waarbij de betrokken bepaling wordt aangehaald en vervolgens gesteld wordt dat de dakuitbouwen geïntegreerd zijn in de architectuur en blijkt dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het uitzicht van het hellend dak. De verwerende partij besluit met de overweging: *'Bijgevolg is het aangewezen om een afwijking toe te staan van artikel 24 van de gemeentelijke bouwverordening'*.

Er kan niet anders dan vastgesteld worden dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een verkeerde rechtsgrond aanduidt om afwijkingen toe te staan op de dakdoorbrekingen.

De verwijzing naar de overwegingen in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen op grond waarvan de dakdoorbrekingen aanvaardbaar worden geacht, en de omstandigheid dat er een vorm van rechtszekerheid moet zijn, kunnen niet anders doen besluiten. Dit zegt immers niets over het beperkt karakter van de afwijking dat moet afgemeten worden aan



de voorschriften van de gemeentelijke bouwverordening zelf. Dit zegt bovendien ook niets over de verenigbaarheid met de voorschriften van het gRUP waar het gaat over het aantal bouwlagen.

Het eerste middelonderdeel van de verzoekende partij is gegrond in de mate dat de verwerende partij de afwijkmogelijkheid uit artikel 24, §1 van de gemeentelijke bouwverordening toepast met betrekking tot de toelaatbaarheid van de grootschalige dakdoorbrekingen, terwijl deze dienden getoetst te worden aan artikel 4.4.1, §1 VCRO.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

### **C. Overige middelen**

De overige middelen dienen in het licht van de beoordeling van de hierboven behandelde middelen niet te worden onderzocht, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

## **VIII. KOSTEN**

1.

De verzoekende partij (I) vraagt om de verwerende partij te veroordelen tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding (niet begroot).

De verzoekende partij (II) vraagt om de verwerende partij te veroordelen tot betaling van een rechtsplegingsvergoeding, begroot op 700 euro.

De tussenkomen partij vraagt om de vordering af te wijzen en de verzoekende partijen te verwijzen in de kosten van het geding, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding, begroot op 700 euro.

De verwerende partij vraagt om de vordering af te wijzen en de verzoekende partij te verwijzen in de kosten van het geding.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

3.

3.1

Aangezien de verzoekende partijen in het gelijk worden gesteld, wordt de verwerende partij beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Aan de verzoekende partijen kan een rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

Artikel 20/1, §2 Procedurebesluit bepaalt dat het (in §1 vastgelegde) minimumbedrag van 700 euro rechtsplegingsvergoeding met 20% verhoogd wordt wanneer een vernietigingsberoep gepaard gaat met een vordering tot schorsing in de zin van artikel 40, §1 of artikel 40, §2 van het decreet.

De verhoging van 20% waarvan sprake in artikel 20/1, §2 Procedurebesluit kan evenwel maar toegekend worden voor zover een partij daarom verzoekt. Een partij, zoals de verzoekende partij (I), die zich beperkt tot het vorderen 'een' rechtsplegingsvergoeding, zonder dit te begroten, kan enkel aanspraak maken op de basisvergoeding, zijnde 700 euro, maar niet op de verhoging van twintig procent zoals voorzien door artikel 20/1, §2 Procedurebesluit.

### 3.2

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding te genieten, wordt verworpen.

### 4.

Voor zover de tussenkomende partij verzoekt om het door haar betaalde rolrecht ten laste van de verzoekende partijen te leggen, is de Raad van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkomende partij niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen aangezien de tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure.

## **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba MULTI CONSTRUCTION is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 16 november 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van assistentiewoningen op de op de percelen gelegen te 8200 Sint-Andries (Brugge), Hogeweg 40, met als kadastrale omschrijving afdeling 30, sectie B, nummers 0697H, 0697N, 0697P en 0698E.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij en dit 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 in (I) bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij (I), bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij (I), ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van het beroep in (II) bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij (II), bepaald op 300 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partij (II), ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 300 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 juli 2019 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Elien GELDERS

Hilde LIEVENS