

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 6 februari 2018 met nummer RvVb/S/1718/0517
in de zaak met rolnummer 1718/RvVb/0066/SA

- Verzoekende partijen
1. de heer **Jean-Pierre BOSSANT**
 2. mevrouw **Maureen DE CLERCK**
 3. de heer **Patriek GOETHALS**
 4. de heer **Fernand LENOIR**
 5. mevrouw **Maria DEROLEZ**
 6. de heer **Philippe LAUWEREINS**
 7. de heer **Jossie VANHAUWAERT**
 8. de heer **ZUTTERMAN**
 9. mevrouw **DE BRITES COSTA**

vertegenwoordigd door advocaat Patrick Bernard MARTENS met woonplaatskeuze op het kantoor te 8310 Assebroek, Baron Ruzettelaan 3 bus 3.3

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

Tussenkommende partij de cvba **VIVENDO**

vertegenwoordigd door advocaten Frank VANDEN BERGHE en Tim DIERYNCK met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 15

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 september 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 10 augustus 2017.

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 9 mei 2016 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een half-ondergrondse parking en bouwen van 62 sociale appartementen met ondergrondse parking (project De Lijster) op een perceel gelegen te 8200 Sint-Michiels (Brugge), Walakker zn, met als kadastrale omschrijving BRUGGE 25 AFD/ST-MICHIELS, sectie B, nummer 0283F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 22 november 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomen de partij met een beschikking van 12 december 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomen de partij betreffende de vordering tot schorsing is vevat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 16 januari 2018.

Advocaat Louis VAN DAMME *loco* advocaat Patrick Bernard MARTENS voert het woord voor de verzoekende partijen en advocaat Tim DIERYNCK voert het woord voor de tussenkomen de partij.

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.

III. FEITEN

De tussenkomen de partij dient op 29 december 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “sloop half-ondergrondse parking + nieuwbouw van 62 sociale appartementen + ondergrondse parking (project De Lijster)” op een perceel gelegen te 8200 Sint-Michiels (Brugge), Walakker zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge’, goedgekeurd op 4 februari 2011.

Tijdens het eerste openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 maart 2016 tot en met 7 april 2016, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De Groendienst van de stad Brugge adviseert op 20 april 2015 deels ongunstig, deels voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen de partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving:

...

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

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

Bouwplaats ligt niet in een goedgekeurde verkaveling.

Bouwplaats ligt niet binnen een goedgekeurd BPA.

Momenteel is er een RUP 'Koning Albert I-laan en omgeving Sint-Michiels in opmaak. In dit RUP wordt de site opgenomen als een projectsite. Het voorliggende ontwerp wordt ook getoetst aan de visie van het RUP in opmaak.

Op de site dient een grotere interactie te worden gecreëerd tussen de site 'De Lijster, de site 'De Leeuwerik/Nachtegaal' en haar directe omgeving. De nieuwe gebouwen dienen het karakter van de omgeving maximaal te respecteren en er een dialoog mee aan te gaan. Dit betekent concreet dat de realisatie van nieuwe gebouwen een meerwaarde moet betekenen voor de omgeving door het creëren van boeiende perspectieven, het afstemmen van het materiaalgebruik, het creëren van een vormgeving die mogelijk contrasteert met het bestaande weefsel, maar tegelijk ook harmonieus ermee kan samengaan. Deze deelzone is een gemengd gebied met meergezinswoningen, grondgebonden woningen, een cluster gemeenschapsvoorzieningen en het Kasteelpark.

Belangrijkste uitgangspunten:

- Creëren van een groene woonlong met zicht op de vijver*
- Doorzichten vanaf de 2^e linie moeten gegarandeerd blijven, maar mogen geen reden zijn tot kaalkap van de groensingel rond de vijver van het Boudewijnpark*
- Integratie van een speeltuin*
- Gebouwen met een beperkte footprint*

De "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009)" is van toepassing.

...

Gezien het laagste volume van de 4 volumes 4 bouwlagen en een 5^e bouwlaag als accentvolume telt en 14 wooneenheden is de verordening inzake toegankelijkheid van toepassing.

In de bijgevoegde 'checklist toegankelijkheid' meldt de aanvrager dat op de gelijkvloerse verdieping van elk van de 4 bouwblokken telkens een rolstoelbewoonbaar appartement voorzien is. Alle andere appartementen zijn rolstoelbezoekbaar, volgens de richtlijnen van de VMSW.

In de garage worden 4 aangepaste parkeerplaatsen voorzien, deze zijn zo dicht mogelijk bij de liften gepositioneerd.

...

De "gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen (Deputatie 7 april 2011 – Belgisch staatsblad 19 april 2011)" is van toepassing.

...

Het project voorziet in de bouw van 62 sociale appartementen. Conform de verordening moeten minimum 62 parkeerplaatsen en 124 fietsstallingen voorzien worden. Op basis van de plannen is op te maken dat er 90 parkeerplaatsen (waarvan 72 ondergronds en 18 bovengronds) en 189 ondergrondse fietsstallingen voorzien zullen worden.

Er worden ondergronds 72 parkeerplaatsen voorzien om eventueel een deel van de parkeerplaatsen van het project aan de overzijde van de Walakker (de Leeuwerik) op te vangen.

Er worden conform de verordening voldoende parkeerplaatsen en fietsstallingen voorzien.

...

Voor de bovengrondse parking wordt een inrit voorzien van 5,70 m. Voor de ondergrondse parking wordt een in- en uitrit voorzien van circa 6m. Beide inritten zijn conform bovenstaande bepalingen.

We merken evenwel op dat de toerit naar de bovengrondse parkeerplaatsen te dicht bij de perceelsgrens wordt aangelegd. Er dient een minimum afstand aangehouden om de nodige groeninkleding te voorzien langs deze perceelsgrens.

...

De in- en uitrit naar de ondergrondse parking begint direct aan de openbare weg onder een hoek van 4%. Dit voldoet.

Zowel de "gemeentelijke verordening betreffende de lozing van huishoudelijk afvalwater, de afkoppeling van hemelwater afkomstig van gebouwen en verhardingen en de aansluiting op de openbare riolering" (gemeenteraad 23 oktober 2001) als de "gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" (besluit van de Vlaamse regering van 5 juli 2013) zijn van toepassing.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Toetsing van het project met de omgeving

...

De vier volumes hebben elk een verschillende hoogte zoals dit ook voorzien is in het masterplan. De hoogte loopt af naarmate de bebouwing dichterbij de bestaande bebouwing langs de Parklaan komt. De 4 bouwblokken hebben een hoogte die varieert van 16,50m tot 19,50m t.o.v. de straat.

Het volume dat midden op de site ligt (bouwblok A) heeft een hoogte van 5 bouwlagen en omvat 15 appartementen.

Het volume langs Walakker (bouwblok B) heeft een hoogte van 4 bouwlagen met een 5^e accentvolume en omvat 14 appartementen.

Bouwblok C is het hoogste volume. Dit bouwblok telt 6 bouwlagen en huisvest 18 appartementen. Het tweede volume langs de vijver (bouwblok D) telt 5 bouwlagen en huisvest 15 appartementen. Deze volumes staan het dichtst tegen de vijver.

Elke bouwlaag van de volumes bevat 3 appartementen met ofwel 1 of 2 slaapkamers, het accentvolume op bouwblok B bevat 2 appartementen. Bij elk appartement wordt een extern terras voorzien als buitenruimte. Zo bevat het volledige project 62 woonunits.

De in- en uitrit tot de ondergrondse garage wordt gebundeld en komt rechtstreeks uit op Walakker. De parking loopt onder alle 4 de volumes door en biedt plaats aan 72 wagens. Verder ondergronds worden nog 189 fietsenstallingen voorzien.

De inrit naar de bovengrondse parking voor 18 wagens wordt volledig tot tegen de perceelsgrens met aanpalende eigendom voorzien.

De boordsteen van deze toegangsweg ligt zelfs tot op de kavelgrens, wat de mogelijkheden tot een groene afsluiting op deze kavelgrens al volledig uitsluit. Verhardingen dienen steeds voldoende afstand aan te houden tot naburige eigendommen om het uitgroeien van een levende haag mogelijk te maken. Een groenscherm tussen de toegangsweg en naastliggende eigendom Walakker 10 is aangewezen.

Er werd steeds afgesproken dat een kwalitatieve buitenaanleg een vereiste was voor het slagen van het project.

Het concept waar van vertrokken werd bij het bepalen van de randvoorwaarden voor het project (stedenbouwkundig attest 2011/1923), om een aantal gelijkaardige gebouwen evenwijdig met elkaar, maar telkens licht verschoven, dwars op de naastliggende vijver in te planten, bracht immers volgende kwaliteit naar voor dat de volumes geen duidelijk plein omlijnen, maar dat in elkaar overvloeiende ruimtes gecreëerd worden. De “pleinen” tussen de nieuwe bouwblokken zijn open naar de omgeving toe, wat voor een veel sterkere dynamiek binnen de buurt kan zorgen.

De ruimte tussen de 4 volumes wordt ingericht als een gemeenschappelijk buitenruimte. Door het open houden van verschillende zones wordt de relatie met de vijver gemaakt. Hierbij is het belangrijk om niet de volledige oever te ontbossen en ontgroenen zodat deze stevig genoeg blijft.

Echter door de positionering van de bouwblokken en bijgaande ondergrondse parking wordt deze groene gordel bedreigt.

Er is zodoende geen principieel bezwaar tegen sloop van bestaande volumes en de voorgestelde vervangende nieuwbouvvolumes.

De hoogte van de volumes is conform het eerder goedgekeurde masterplan en de voorwaarden opgelegd door het College n.a.v. principiële vraag 2015/1257.

Door de positionering van de bouwblokken wordt de groene gordel langs de vijverrand bedreigd.

We verwijzen naar de eindconclusie van de Groendienst waarin gesteld wordt dat het behoud van de vijverrand onmogelijk is omwille van de inplanting van de ondergrondse parking. Ook het behoud van de voorgestelde toekomstbomen is niet realistisch bij voorgesteld ontwerp.

Hier kan echter aan tegemoet gekomen worden door de ondergrondse parking en gebouwen op te schuiven richting noordoosten.

Er werden aangepaste plannen opgemaakt waarbij de bebouwing een 5-tal meter opgeschoven wordt in noordoostelijke richting in functie van het behoud van de groene vijverrand. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de Groendienst. Enkel de nog resterende relevante voorwaarden van de Groendienst dienen bijgevolg nog opgenomen te worden in de vergunning.

...

Project-m.e.r.-screening

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

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

Bijgevolg dient de vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

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

Er werd een project-m.e.r.-screeningsnota toegevoegd waarin de kenmerken van project en omgeving in opgenomen werden.

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.

...

Conclusie:

Er is geen principieel bezwaar tegen de sloop van bestaande parking en de voorgestelde vervangende nieuwbouvvolumes.

De hoogte van de volumes is conform het eerder goedgekeurde masterplan en de voorwaarden opgelegd door het College n.a.v. principiële vraag 2015/1257.

Met volgende zaken dient rekening gehouden:

- *Een degelijke groenbuffer naar aanpalende eigendommen dient verzekerd om de privacy op de buurpercelen te vrijwaren en onaanvaardbare inkijk te vermijden.
De terrassen bij de appartementen in de noordwesthoek van blok D (appartementen type 2) dienen bijkomend langs de noordelijke gevelzijde van een passende ondoorzichtige terrasafsluiting te worden voorzien, teneinde zichten op de aanpalende eigendommen Parklaan te verhinderen.*
- *Om het groene karakter van de site te versterken wordt gevraagd om voldoende hoogstammige bomen te voorzien samen met een groene buffer tegenover de aanpalende percelen. Ook het groen langs de vijver moet zo optimaal mogelijk behouden worden.
Door de positionering van de bouwblokken wordt de groene gordel langs de vijverrand bedreigd.
We verwijzen naar de eindconclusie van de Groendienst waarin gesteld wordt dat het behoud van de vijverrand onmogelijk is omwille van de inplanting van de ondergrondse parking. Ook het behoud van de voorgestelde toekomstbomen is niet realistisch bij voorgesteld ontwerp.
Hier kan echter aan tegemoet gekomen worden door de ondergrondse parking en gebouwen op te schuiven richting noordoosten.*
- *Het bouwen van woningen/appartementen in deze zone kan geen vrijgeleide zijn voor het kappen van bomen langs de vijverrand voor het zicht hebben op de vijver voor de toekomstige bewoners.*
- *De inrit naar de bovengrondse parking voor 18 wagens wordt volledig tot tegen de perceelsgrens met aanpalende eigendom voorzien.
De boordsteen van deze toegangsweg ligt zelfs tot op de kavelgrens, wat de mogelijkheden tot een groene afsluiting op deze kavelgrens al volledig uitsluit. Verhardingen dienen steeds voldoende afstand aan te houden tot naburige eigendommen om het uitgroeien van een levende haag mogelijk te maken. Een groenscherm tussen de toegangsweg en naastliggende eigendom Walakker 10 is aangewezen.*
- *De verschillende opmerkingen en voorwaarden uit de verleende adviezen moeten gevolgd worden*
- *M.b.t. de watertoets verwijzen we naar het advies van het Provinciaal bestuur West-Vlaanderen-dienst Waterlopen: enkel als voldaan wordt aan de in het advies*

gestelde voorwaarden, zijn er geen schadelijke effecten te verwachten op het bestaande watersysteem.

Het plan werd volgens bovenstaande opmerkingen aangepast. We kunnen dus stellen dat het voorstel de goede ruimtelijke ordening van de omgeving niet in het gedrang brengt en stedenbouwkundig aanvaardbaar kan worden geacht.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 9 MEI 2016 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het college van burgemeester en schepenen per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

De vergunning wordt afgegeven onder volgende voorwaarden :

- het bijgaand goedgekeurd ontwerp waarvan de plannen genummerd zijn van 1/8 tot en met 8/8, is stipt na te leven,*
- het bijgaand advies van de dienst Leefmilieu is stipt na te leven,*
- het bijgaand advies van de Brandweer is stipt na te leven,*
- het advies van de Groendienst is op volgende punten stipt na te leven:*
 - De komst van bouwvolumes C en D kan allermist aanleiding vormen in de toekomst om het bomenmassief in de bufferzone drastisch te snoeien of te rooien omwille van lichtafname.*
 - Alle te behouden groenelementen moeten individueel of in groep (in het bijzonder de volledige noordelijke zijde) afgeschermd worden d.m.v. werfhekkens tot 1m buiten de kroonprojectie. Deze dienen voorafgaand aan de werken door een medewerker van de groendienst te worden gekeurd. Contactgegevens: Groendienst@brugge.be of 050/329011*

Het stapelen van materiaal (o.a. containers) en/ of materieel (o.a. kranen, rijtuigen) evenals werfbewegingen zijn hierin niet toegestaan.

Snoei of opkronen ten behoeve van de werf is niet toegestaan.

Het behoud van het natuurlijke maaiveldniveau en het bewaren van de stabiliteit binnen de kroonprojectie.
 - De Groendienst wenst eveneens de stedenbouwkundige verordening aan te halen als absolute prioriteit om enige groenkwiteit te behouden tijdens en na de werken. Op het niet toepassen van deze verordening zal opgetreden worden.*
- ...*
- Met betrekking tot de speelruimtes wordt er opgemerkt dat deze in verhouding tot de voorziene bewoningscapaciteit voldoende groot en voldoende gedifferentieerd dienen te zijn. Gezien deze uitrusting essentieel is en deel uitmaakt van de omgevingsaanleg, dringen wij aan om voor de verdere uitwerking en detaillering hiervan vooraf te overleggen met de Groendienst en de Jeugddienst. Hierbij dient tevens maximaal rekening gehouden te worden met de integratie van de bestaande waardevolle bomen. Ook dient de groene buffer langs de vijverrand integraal behouden te blijven. In deze dient ook rekening gehouden te worden met de voorziene ophogingen / en uitgravingen voor de ondergrondse parking t.o. v. de bestaande waardevolle bomen. Wij dringen nogmaals aan om hier vooraf aan de bouwvraag, na opmaak van de inventaris van de bestaande bomen, in overleg te treden met de groendienst.*

- *het bijgaand advies van de Politie is stipt na te leven,*
- *het advies van de dienst Mobiliteit is op volgende punten stipt na te leven:*
 - *er dient aangetoond te worden hoe de parkeerplaatsen voor bezoekers exclusief voor bezoekers georganiseerd zullen worden. Dit kan geregeld worden door bijvoorbeeld een slagboom te plaatsen,*
 - *er dient een fietsgleuf aangebracht te worden in de oprit, het is wenselijk om aan beide zijden van de oprit een fietsgleuf te voorzien gezien de oprit breed genoeg is om kruisend verkeer toe te laten,*
- *het advies van de Jeugddienst is stipt na te leven:*
 - *bij de uitwerking van de groenzone dienen spelelementen te worden geïntegreerd,*
- *het advies van Provincie dienst Waterlopen is stipt na te leven:*
 - *regenwaterputten hebben geen bufferende functie meer eens deze volledig zijn gevuld. Enkel het deel boven de overloop mag gerekend worden als bufferend. De regenwaterputten kunnen het bedrijf voorzien van een hoeveelheid beschikbaar water,*
 - *er moet een infiltratievoorziening van minstens 98,7 m³ worden voorzien. De infiltratieoppervlakte dient minimum 120 m² te bedragen. Dit volume is bij voorkeur een open volume (wadi of gracht) waarop alle overlopen van regenwaterputten en –kelders worden op aangesloten. Indien een buffervolume in open profiel technisch niet haalbaar is mag ook een ondergrondse oplossing uitgewerkt worden.*
- *Er moet effectief een groenscherm worden voorzien tussen oprit en Walakker 10 en een groenbuffer langs de woning Parklaan.*
- *De terrassen bij de appartementen in de noordwesthoek van blok D (appartementen type 2) dienen bijkomend langs de noordelijke gevelzijden van een passende ondoorzichtige terrasafsluiting te worden voorzien, teneinde zichten op de aanpalende eigendommen Parklaan te verhinderen.*

...”

Op 22 juni 2016 worden de plannen nogmaals aangepast naar aanleiding van de opmerkingen gesteld in de uitgebrachte adviezen. De bebouwing wordt een vijftal meter in noordoostelijke richting opgeschoven, teneinde de groene vijverrand achter het terrein te behouden, anderzijds met het oog op de aanleg van een nieuwe groenbuffer tussen de oprit en Walakker 10 en langs de woning Parklaan. Tevens worden ondoorzichtige schermen voorzien aan de terrassen van de appartementen in bouwblok D die uitkijken op de woningen in de Parklaan.

Op 5 april 2017 wordt de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 9 mei 2016 aangeplakt.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 4 mei 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 juni 2017 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen. Hij adviseert:

“ ...

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 (zelf in te vullen bv. punt 10 b) Infrastructuurprojecten, stadsontwikkelingsprojecten. De aanvraag betreft immers de bouw van vier meergezinswoningen met een volume van meer dan 1000m³. 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: "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 beroepsschrift worden geen argumenten geformuleerd die betrekking hebben op de wijze waarop deze screening is gebeurd. Derhalve dient de screeningsnota niet opnieuw te worden beoordeeld.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

...

Het zou wél een goede zaak zijn om het aanwezige groen langs de perceelsgrenzen maximaal wordt behouden en dat dit ook als dusdanig wordt voorzien op het bouwplan. In die zin kan verwezen worden naar het voorwaardelijk gunstig advies van de Groendienst van de stad Brugge alwaar o.a. wordt gesteld dat een inventaris moet worden opgemaakt van het bestaande bomenbestand teneinde de voorziene woonblokken C & D maximaal te kunnen integreren. Teneinde het behoud van het waardevolle bomenbestand te garanderen is het evenwel wenselijk dat de te behouden hoogstammen allemaal effectief worden aangeduid op het inplantingsplan. Het is aan aanvrager om (bvb. N.a.v. de hoorzitting) een plan voor te leggen waarin –in samenspraak met de Groendienst een overeenkomst wordt bereikt over welk bomenbestand het concreet gaat. Een aangepast plan daaromtrent in toepassing van artikel 4.3.1§1 VCRO is niet onmogelijk.

Mits voldoende aandacht voor de groenvoorzieningen wordt het ook niet nodig gedacht om een bijkomende voorwaarde (cf. besluit Schepencollege) inzake een extra terrasafsluiting t.a.v. de uiterst westelijke gelegen terrassen op te leggen. Deze terrassen bevinden zich op 9m afstand van de perceelsgrens, een afstand die als voldoende wordt beschouwd om onaanvaardbare inkijk te vermijden. Ook wat de aangehaalde bezonningsproblemen betreft zijn deze om trouwens deze reden te relativeren.

...

Mits aanvrager het noodzakelijk doet om het te behouden waardevolle bomenbestand langs de grenzen van het aanvraagperceel maximaal te vrijwaren en deze bomen ook effectief te duiden op het inplantingsplan en de principes inzake brandveiligheid gerespecteerd worden, mag geoordeeld worden dat de goede ruimtelijke ordening, zoals beschreven in artikel 4.3.1. §2 VCRO, niet in het gedrang wordt gebracht.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

Voorliggende aanvraag strekt tot het bouwen van een sociaal woonproject met 62 appartementen na sloop van een half-ondergronds garagecomplex.

De aanvraag voldoet aan de gewestplanbestemming woongebied.

Er werden geen afwijkingen vastgesteld t.a.v. de "gemeentelijke verordening op de beplantingen bouwen, verkavelen" (deputatie dd. 7 april 2011).

In toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid moeten evenwel nog woongelegenheden voor “bescheiden woningbouw” aangeduid worden op de bouwplannen én moet aangetoond worden dat de vereiste stedelijke woondichtheid voor bescheiden appartementsbouw (ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare) bereikt wordt.

Voorts is het in toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening en de watertoets noodzakelijk dat invulling wordt gegeven aan de geformuleerde voorwaarden in het advies van de provinciale technische dienst Waterlopen dd. 31-8-2016. In het bijzonder dient de infiltratiecapaciteit verhoogt. Dit kan zowel gebeuren met een voorwaarde als met een “beperkt aangepast plan” in toepassing van artikel 4.3.1 §1 VCRO.

Verder dient aanvrager nog een oplossing aan te reiken m.b.t. de vastgestelde tekortkomingen t.a.v. de toetsing aan de gewestelijke toegankelijkheidsverordening (m.n. het verduidelijken van niveauverschillen t.h.v. de toegangen, de bematingen van de toegangsdeuren en de breedte van de buitenlooppaden). Dit kan gebeuren met een “beperkt aangepast plan” in toepassing van artikel 4.3.1 §1 VCRO.

M.b.t. de ruimtelijke ordeningscriteria “functionele inpasbaarheid”, “schaal”, “ruimtegebruik”, “bouwdichtheid”, “mobiliteit” en “gebruiksgenot” werd vastgesteld dat met voorliggende aanvraag een ruimtelijk verantwoorde inrichting gegarandeerd wordt.

Inzake de criteria “visueel-vormelijkheid” en “stedenbouwkundige hinder” is het aangewezen dat aanvrager nog een aangepast inplantingsplan aanlevert alwaar –in samenwerking met de stedelijke Groendienst– gestreefd wordt naar het maximale behoud van de bestaande groenkwaliteit op het aanvraagperceel en dit in het bijzonder t.a.v. de aanwezige hoogstammen langs de perceelsgrenzen.

M.b.t. het criterium “veiligheid in het algemeen” is het dan weer wenselijk om de voorwaarden in het advies van de hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen dd. 13/1/2017 over te nemen in de vergunning.

Tot slot. Op vraag van de raadgever van aanvrager zelf (die wees op de vele aanpassingen die de ontwerpplannen hebben ondergaan na het eerste openbaar onderzoek) heeft de provinciale administratie per schrijven dd. 16-6-2017 gevraagd aan het schepencollege van Brugge om een tweede openbaar onderzoek te organiseren m.b.t. dit dossier. Het is wenselijk om de resultaten van het onderzoek af te wachten alvorens een beslissing te nemen.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om de beroepen ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen mits:

- De resultaten van het nieuwe openbare onderzoek af te wachten;*
- Aanvrager kan aantonen dat voldaan wordt aan de bepalingen van het grond- en panden decreet m.b.t. bescheiden woningbouw;*
- Een aangepast plan wordt ingediend dat voldoet aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid;*
- Het advies van de provinciale technische dienst waterlopen wordt nageleefd, m.n.:
 - Regenwaterputten hebben geen bufferende functie meer eens deze volledig zijn gevuld. Enkel het deel boven de overloop mag gerekend worden als bufferend. De regenwaterputten kunnen het bedrijf voorzien van een hoeveelheid beschikbaar water;**

- *Er moet een infiltratievoorziening van minstens 50,16m³ worden voorzien. De infiltratieoppervlakte dient minimum 61m² te bedragen. Dit volume is bij voorkeur een open volume zijn (wadi of gracht) waarop alle overlopen van regenwaterputten en –kelders worden op aangesloten. Indien een buffervolume in open profiel technisch niet haalbaar is mag ook een ondergrondse oplossing uitgewerkt worden;*
- *Een aangepast inplantingsplan (in samenwerking met de stedelijke Groendienst) wordt ingediend waarbij gestreefd wordt naar het maximale behoud van de bestaande groenkwaliteit en dit in het bijzonder t.a.v. de aanwezige hoogstammen langs de perceelsgrenzen;*
- *De gestelde voorwaarden uit het advies van de hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen dd. 13/1/2017 overgenomen worden.*

...

Van 29 juni 2017 tot en met 28 juli 2017 wordt een tweede openbaar onderzoek georganiseerd gezien de vele aanpassingen die de ontwerpplannen hebben ondergaan na het eerste openbaar onderzoek. De verzoekende partijen dienen opnieuw een bezwaarschrift in.

Na de hoorzitting van 4 juli 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 10 augustus 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden en op basis van de aangepaste plannen. De verwerende partij beslist:

“...

2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’ (KB 07/04/1977) gelegen in een woongebied.

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

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening regionaal stedelijk gebied Brugge” BVR dd. 04/02/2011.

De aanvraag ligt niet in een BPA/verkaveling.

3 MER-SCREENING

De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag heeft geen 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. De aanvraag is dan ook niet screeningsplichtig.

De beroepsindieners menen dat de projecten bewust gesplitst worden, zij verwijzen daarbij naar de afbraak en nieuwbouw van Leeuwerik en Nachtegaal. Deze projecten zijn echter ook zeer omvangrijk en zijn op dit moment nog niet ver genoeg gevorderd om een aanvraag te kunnen indienen. Er is geen enkele verplichting om één zone als één project aan te vragen. De bekommernissen en opmerkingen omtrent de Leeuwerik en de Nachtegaal

zullen behandeld worden op het moment dat er een aanvraag wordt ingediend. Deze toekomstige projecten hebben dan ook geen invloed op het al dan niet screeningsplichtig zijn van huidige aanvraag. Het is absoluut nog niet duidelijk wat er in de toekomst nog zal komen zodat er op dit moment geen rekening moet gehouden worden met mogelijke bijkomende wagens of dergelijke. Het zijn net de toekomstige projecten die rekening zullen moeten houden met de bestaande toestand.

Bovendien is de kritiek van de beroepsindieners vaag en algemeen. Zij stellen dat er een mobiliteitsstudie moet uitgevoerd worden zonder concreet aan te tonen waarom dit nodig zou zijn. Er worden 62 appartementen gebouwd, voor dergelijk project is er geen mobiliteitsstudie vereist. Zij wijzen eveneens op de aanwezigheid van erfgoed, Boudewijn Seapark en Kasteelsite Leysele, maar ook hier laten zij na om concreet aan te tonen welke negatieve impact er zou mogelijk zijn.

4 *VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22. VCRO)*

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:

...

5 *MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE*

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

5A *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG*

Voorliggende aanvraag strekt tot het bouwen van een sociaal woonproject met 62 appartementen na sloop van een half-ondergronds garagecomplex.

De aanvraag betreft het winnende ontwerp voor een nieuwbouwproject cf. een masterplan dat werd opgemaakt door de stad Brugge in het kader van een stedenbouwkundig attest (zie verder).

De bouwplaats (6.495m²) sluit oostelijk aan binnen de grote vijver horende bij het Boudewijnpark, binnen de contouren van het regionaalstedelijk gebied Brugge. Op het aanvraagperceel bevindt zich thans een half-ondergronds garagecomplex (dat nu dienst doet als parkeergelegenheid voor de nabijgelegen "residentie Leeuwerijk") evenals een speelpleintje dat gelegen is in tweede bouwlijn van het bestaand appartementsgebouw met huisnummer Walakker nr. 10 (alwaar een aantal beroepers wonen). De site wordt ontsloten door de gemeentelijke weg Walakker.

De omgeving kenmerkt zich door een grote variatie aan bouwtypologieën met zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen waaronder de verouderde "Residentie Leeuwerik" dat opgetrokken is uit 13 bouwlagen. Dit gebouw dat aan de overkant van de bouwplaats gelegen is, is sterk verouderd en zal worden gesloopt door de sociale bouwmaatschappij Vivendo. Het is de bedoeling dat met voorliggende aanvraag een voldoende capaciteit aan appartementen wordt gebouwd om de huidige bewoners van de residentie Leeuwerik te kunnen huisvesten, vooraleer over te gaan tot afbraak.

...

Het ontwerpplan voorziet vier bouwblokken (blok A: 15 woonegelegenheden; blok B: 14 woonegelegenheden; Blok C: 18 woonegelegenheden en blok D: 15 woonegelegenheden),

weliswaar met elk verschillende hoogtes voor sociale woningbouw. De 4 bouwblokken hebben een gelijkaardige L-vormige typologie (13,04m x 25,43m) en zijn opgetrokken uit respectievelijk 5 (blok A), 4,5 (blok B), 6 (Blok C) en 5 (Blok D) bovengrondse bouwlagen onder een plat dak (met een kroonlijsthoogte van 16,5m tot 19,5m t.o.v. de straat). De wooneenheden op het gelijkvloers hebben een private tuin. De appartementen worden voorzien met een terras. De te gebruiken gevelmaterialen zijn zichtbeton (gelijkvloerse sokkel), grijze gevelpannen (bovengrondse verdiepingen) en grijs aluminium schrijnwerk. Tevens wordt een ondergrondse bouwlaag (met 65 parkeerplaatsen voor auto en 189 fietsstaanplaatsen) voorzien die bereikbaar wordt gemaakt via een inrit die aantakt op de Walakker. Bovengronds worden nog 18 extra autoparkeerplaatsen voorzien. De ruimte tussen de appartementsblokken wordt ingericht als collectieve (publieke) parkzone in te richten met doorlopende groen en een padenstructuur (waterdoorlatende verharding die berijdbaar is door de brandweer) alsook een speel- en ontmoetingsplek en een plek voor ondergrondse afvalcontainers.

Tijdens het openbaar onderzoek werden drie bezwaarschriften ingediend. Men stelde o.a. dat de bereikbaarheid van een artspraktijk dient gegarandeerd te worden; dat het project te zwaar is voor deze omgeving; dat er verkeersleefbaarheidsproblemen zullen ontstaan; dat het zicht op het Boudewijnpark zal ontnomen worden; dat er waterproblemen zullen ontstaan; dat de Mer-screening te oppervlakkig is; dat er niet wordt voorzien in de heraanplant van hoogstammige bomen; dat het bouwblok D te dicht staat bij de perceelsgrens en er een belangrijke zonafname zal zijn; dat een afname van het aantal bouwlagen wenselijk is; dat de rust langs het pad rond de vijver teniet zal gedaan worden. Het schepencollege heeft de bezwaren grotendeels ongegrond verklaard (m.u.z. inkijkproblemen t.a.v. het blok D aan de gevelzijde parallel met enkele eigendommen langs de parklaan, de inplanting van nieuwe hoogstammen evenals de negatieve effecten t.a.v. de huidige groengordel langs de vijver). De vergunning werd dan ook onder (tal van) voorwaarden verleend. Vervolgens werd door twee van de drie bezwaarindieners voorliggend beroep aangetekend.

Op vraag van de raadgever van aanvrager (die wees op de vele aanpassingen die de ontwerpplannen hebben ondergaan na het eerste openbaar onderzoek) heeft de provinciale administratie per schrijven dd. 16-6-2017 gevraagd aan het schepencollege van Brugge om een tweede openbaar onderzoek te organiseren m.b.t dit dossier. Dit openbaar onderzoek is georganiseerd van 29 juni tot en 28 juli 2017, er werden 5 bezwaarschriften ingediend.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De basisbestemming volgens het gewestplan betreft woongebied. Het inrichtingsbesluit (KB 28/12/1972) bepaalt dat woongebieden bestemd zijn voor “wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven (...)”. De voorgestelde meergezinswoningen zijn verenigbaar met deze bestemming.

De “gemeentelijke verordening op de beplantingen bouwen, verkavelen” (deputatie dd. 7 april 2011) is van toepassing, in het bijzonder wat betreft de artikels 11 (minimumnormen m.b.t. het aanleggen van parkeerruimtes en fietsstallingen); artikel 13 (realisatie van groen bij gegroepeerde parkeerplaatsen); artikel 17 (opritten); artikel 18 (helling naar ondergrondse oprit); artikels 25-26 (hoogte en oppervlakte van woon- en verblijfslokalen);

artikel 28 (minimale licht- en luchttoetredingsnormen); artikel 33-34 (materialen), artikel 38 (afsluitingen), artikel 40 (waterafvoer) en artikel 41 (aanvang der werken). Er werden geen afwijkingen vastgesteld.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had een opmerking gemaakt omtrent de toepassing van het decreet grond- en pandenbeleid. De normen inzake het bescheiden woonaanbod zijn echter niet van toepassing wanneer de bouwheer een sociale woonorganisatie is. De aanvrager is duidelijk een sociale huisvestingsmaatschappij, dit wordt niet betwist. Artikel 4.2.4/1 is dan ook duidelijk:

“Afdeling 1 en afdeling 2 zijn niet van toepassing :

1° als de bouwheer of verkavelaar een sociale woonorganisatie is, of een openbaar bestuur als vermeld in artikel 33, § 1, eerste lid, van de Vlaamse Wooncode;

2° als Vlabinvest apb optreedt als bouwheer of verkavelaar;

3° als de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitvoering geeft aan een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden voor een verkavelingsproject dat reeds onderworpen is aan een norm als bepaald krachtens afdeling 1 of afdeling 2.”

Voorts is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid (BVR 5 juni 2009) van toepassing op de aanvraag. In art. 5 wordt immers gesteld dat “bij handelingen aan meergezinswoningen waarbij de constructie na de handelingen toegangsdeuren tot wooneenheden bevat op meer dan twee niveaus en minstens zes wooneenheden bevat, dit besluit van toepassing is op de nieuw te bouwen, te herbouwen, te verbouwen of uit te breiden gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid. (...)” Bijgevolg dienen de bepalingen van hoofdstuk III te worden nageleefd...

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had enkele tekortkomingen vastgesteld. Op de hoorzitting heeft de aanvrager dit verduidelijkt en daaruit is gebleken dat de aanvraag wel degelijk voldoet aan de verordening.

- Volgens art. 18 moeten niveauverschillen tussen 2 en 18cm overbrugd worden met een helling. De bouwplannen van de gebouwen maken ter hoogte van de centrale toegangen geen melding van het hoogteverschil tussen het voetpad en de dorpel zodat onvoldoende kan geoordeeld worden of wel voldaan wordt aan dit aspect. De aanvrager toont op de hoorzitting dat de dorpels maximaal 2cm hoog zijn en dat er dus geen probleem is naar toegankelijkheid toe.
- De bouwplannen bevatten onvoldoende informatie omtrent de bematingen van de toegangsdeuren van zowel de centrale toegang (inkom) als de individuele wooneenheden zodat niet kan nagegaan worden of voldaan wordt aan artikel 22 van de verordening; De inkomdeuren hebben allemaal minstens een netto vrije doorgang van 90 cm, dit wordt aangetoond op een detailplan. De overige deuren hebben een ruwbouwmaat van 105cm zodat ook daar de netto vrije doorgang gerespecteerd wordt.
- Er ontbreekt informatie m.b.t. de breedte van de buitenlooppaden naar de ingang van de 4 meergezinswoningen. In die zin kan niet worden nagegaan of wel voldaan is aan artikel 14 van de toegankelijkheidsnormen. De aanvrager bezorgt een verduidelijkend plan waarop alle maten van de buitenlooppaden zijn opgenomen en daaruit blijkt dat voldaan is aan de verordening.

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.

Uit het dossier blijkt niet dat er zich in verleden t.h.v. de bouwplaats al problemen op het vlak van wateroverlast hebben voorgedaan.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) ligt het aanvraagperceel buiten een “mogelijks overstromingsgevoelig gebied”. Deze ligging maakt dat de negatieve effecten op het watersysteem m.b.t. de vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, de versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren, kunnen gecompenseerd worden door toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (BVR 5 juli 2013).

Volgens de aanstiplijst hemelwater voorziet de aanvraag 1.212m² horizontale dakoppervlakte en 170m² verharde oppervlakte. Er worden per gebouw een hemelwaterput voorzien met een capaciteit van 10.000L en worden 4 infiltratievoorzieningen geplaatst met een oppervlakte van 14,28m² en een capaciteit van 10.474L.

Teneinde de impact van voorliggende aanvraag op het watersysteem te kunnen inschatten is het evident dat invulling wordt gegeven aan het advies van de bevoegde Waterbeheerder, m.n. de provinciaal technische dienst Waterlopen die de aanvraag op 31-8-2016 voorwaardelijk gunstig adviseerde. In dit advies stelt men o.a. het volgende:

*...
Zoals de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar reeds had opgemerkt, moet voldaan worden aan deze voorwaarden. De aanvrager verduidelijkt op de hoorzitting dat ze bij de berekening een helling zijn vergeten mee tellen. Dit kan simpel opgelost worden door de ondergrondse waterkratten uit te breiden. Na de hoorzitting bezorgt de aanvrager een verduidelijkend plan waaruit duidelijk blijkt dat de voorwaarden van de dienst Waterlopen gerespecteerd worden.*

In alle redelijkheid kan dan ook geoordeeld worden dat de watertoets positief is en dat er geen schadelijke effecten te verwachten zijn op de waterhuishouding.

De natuurtoets is opgenomen in artikel 16 Natuurbehoudsdecreet. De plaats van de aanvraag is niet gelegen in een bijzonder beschermingsgebied maar is wel ingekleurd op de biologische waarderingskaart als recreatie. Er is dus geen bijzonder groen op de plaats van de aanvraag zelf aanwezig, uiteraard is de waterplas wel van belang. Uit het verloop van het dossier blijkt duidelijk dat er veel aandacht is voor het groen. Dit komt vaak terug in de bezwaren en ook de groendienst is kritisch geweest met betrekking tot het aanwezige groen. Om het groen maximaal te behouden, is dan ook besloten om de gebouwen 5m op te schuiven zodat de aanwezige bomen langs de vijverrand effectief behouden kunnen worden. De aanwezige natuur wordt dan ook zoveel mogelijk beschermd zodat de natuurtoets positief is en er geen bijkomende maatregelen nodig zijn.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 juni tot 28 juli werden vijf bezwaarschriften ingediend, die weinig verschillen van de bezwaren die in het eerste openbaar onderzoek zijn ingediend.

Bezwaarschrift 1:

De bezwaarindiener merkt op dat er vier gebouwen worden ingeplant op een relatief beperkt terrein. Er wordt gevreesd voor minder lichtinval, geluidsoverlast, hogere verkeersbelasting en verlies van zicht.

Dit bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond. De schaal van het project is niet vreemd in de omgeving en er wordt voldoende afstand bewaard tot de perceelsgrenzen zodat de hinder niet onaanvaardbaar is.

Bezwaarschrift 2:

De bezwaarindiener vreest om alle rust langs de vijver te verliezen, bovendien vreest hij voor de stabiliteit van zijn eigendom. De bezwaarindiener merkt tevens op dat de groenbuffer zal aangetast worden en dat de bouwblokken nog dichter tegen zijn perceel komen waardoor de hoogstambomen zullen aangetast worden.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond. De toegankelijkheid van het perceel van de bezwaarindiener komt niet in het gedrang zodat hij te allen tijde kan genieten van de rust van zijn eigendom. De bouwblokken worden net verder van de vijverrand ingeplant zodat het bestaande groen maximaal kan behouden worden. De Groendienst vreesde inderdaad dat de bestaande hoogstammen niet zouden overleven, maar door het volledige project 5m verder in te planten is er voldoende garanties op het behoud van dit groen. Het spreekt voor zich dat de vergunning moet uitgevoerd worden volgens de regels van de kunst en dat elke vorm van schade aan naburige percelen moet vermeden worden. Er is geen enkele gegronde reden om te vrezen dat de stabiliteit in het gedrang zal komen.

Bezwaarschrift 3:

De bezwaarindieners menen dat de vier bouwblokken teveel zijn op dit klein terrein. Zij vrezen voor de aantasting van hun privacy en vrezen ook dat er schade zal veroorzaakt worden aan hun appartementsgebouw. Verder wijzen zij er op dat de MER-screening onvoldoende rekening houdt met het aanwezige erfgoed en het feit dat de aanvraag deel uitmaakt van een groter geheel.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond. Dergelijke bebouwingsgraad is absoluut niet vreemd in deze omgeving. De aanvraag is niet screeningsplichtig zodat er geen uitgebreide aandacht moet besteed worden aan de MER-screening. Uiteraard moet er rekening worden gehouden met alle aspecten waarvan erfgoed ook een onderdeel is. Het is echter onduidelijk op welke wijze de aanvraag een impact zou kunnen hebben op het aanwezige erfgoed. Dit wordt ook niet verduidelijkt door de bezwaarindieners. De deputatie kan enkel maar vaststellen dat er helemaal geen impact zal zijn op het erfgoed. De schade die kan veroorzaakt worden bij de uitvoering van de vergunning is louter speculatief en wordt, zoals de bezwaarindieners zelf aangeven, geregeld in andere documenten dan een stedenbouwkundige vergunning. De aanvrager moet bij de uitvoering over alle wettelijke documenten beschikken en zal dus ook op het vlak van verzekering alle regels moeten naleven. De afstand tot de perceelsgrenzen is voldoende ruim om geen onaanvaardbare hinder te veroorzaken.

Bezwaarschrift 4:

De bezwaarindiener is van oordeel dat er geen rekening is gehouden met het aanwezige groen en dat het maximale is voorgesteld zonder rekening te houden met de buurt.

Het bezwaar is ontvankelijk doch ongegrond. De oorspronkelijke plannen zijn net aangepast om het aanwezige groen maximaal te behouden. In het oorspronkelijk plan was dit ook al de bedoeling maar de Groendienst had twijfels of de hoogstammen wel effectief

zouden kunnen blijven leven. Door de gebouwen 5m verder in te planten zijn er voldoende garanties om het aanwezige groen maximaal te behouden. Op dit moment is er een halfondergrondse parking aanwezig waarop ook geen groen aanwezig is. Er verdwijnt inderdaad groen maar dit is niet onaanvaardbaar. De vier bouwblokken vormen net een kwalitatief project met veel groen en doorkijkstructuren zodat het geheel niet te zwaar of dominant is. De ruimtes tussen de bouwblokken zijn open naar de omgeving toe, wat voor een sterkere dynamiek binnen de buurt kan zorgen. Door de ruime afstand van de perceelsgrenzen is er geen sprake van onaanvaardbare hinder. De bouwblokken passen in de omgeving, die voornamelijk ook bestaat uit appartementsblokken.

Bezwaarschrift 5:

De bezwaarindiener stelt dat het een te dichte bebouwing betreft en dat het uitzicht op de vijver zal worden ontnomen. De waarde van de appartementen zal eveneens dalen. Door het uitvoeren van graafwerken kan er schade ontstaan aan de eigendom.

Het bezwaar is ontvankelijk maar ongegrond. Het project past in de omgeving die reeds een dichte bebouwingsgraad bevat. Er wordt nergens aangetoond dat er nu een rechtstreeks uitzicht is op de vijver. Aan het bezwaarschrift zijn foto's toegevoegd van hoogstammig groen. De bomen ter hoogte van de vijver worden echter behouden zodat dit uitzicht hetzelfde blijft. Het ontstaan van schade tijdens de uitvoering van de werken is geen beoordelingsgrond. Deze vrees wordt niet aannemelijk gemaakt en is louter hypothetisch. Hetzelfde geldt voor de mogelijke waardevermindering, dit is geen stedenbouwkundig argument.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Ingevolge artikel 4.3.1 §2 VCRO dient de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de aanvraag rekening te houden met o.a. de "in de omgeving bestaande toestand" en kan er –voor zover noodzakelijk of relevant– tevens rekening gehouden worden met een aantal aspecten zoals "functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen".

Gezien geen BPA of RUP van toepassing is, zijn vermelde criteria toe te passen. De verkavelingsaanvraag is relevant wat betreft de aspecten "functionele inpasbaarheid", "ruimtegebruik", "schaal", "bouwdichtheid", "visueel-vormelijke elementen", "mobiliteitsimpact", "gebruiksgenot" en "hinderaspecten".

De aanvraag leidt tot 4 bijkomende meergezinswoningen in een omgeving die zich reeds kenmerkt door de aanwezigheid van appartementsbouwen met een grote differentiatie aan schaal. De locatie is dan ook optimaal voor de beoogde functie en de aanvraag is functioneel inpasbaar in de omgeving. De aanvraag kadert binnen een normaal functioneel gebruik van deze omgeving. De aanvraag is verenigbaar met de functies (en het gebruiksgenot) van de omliggende bebouwing in de onmiddellijke omgeving.

M.b.t. de aspecten "schaal", "ruimtegebruik" en "bouwdichtheid" wordt door beroepers opgemerkt dat "de vergunde bebouwing te dicht en te zwaar is en ook te hoog is in verhouding tot de omgeving" en dat "er geen rekening wordt gehouden met de impact op de omliggende bestaande bebouwing".

In eerste instantie moet vastgesteld worden dat met voorliggende aanvraag verregaand rekening wordt gehouden met het goedgekeurde bouwprogramma in het afgeleverde stedenbouwkundig attest door het Schepencollege dd. 13-1-2012. Gezien dit stedenbouwkundig attest intussen vervallen is, kunnen hier thans geen bouwrechten meer aan gekoppeld worden.

In casu impliceert de bebouwingsconfiguratie met 4 apart in te planten meergezinswoningen (met respectievelijk vijf, vierenhalf, zes en vijf bouwlagen), een schaal die niet vreemd is aan de bebouwing in de omgeving. Bovendien worden de gebouwen verspreid ingeplant rondom een doorwaadbare groene ruimte waarbij het belangrijk is dat voldoende afstand wordt bewaard t.a.v. de omliggende perceelsgrenzen.

Ook na de voorziene werken kent de projectzone voldoende niet bebouwde en niet verharde oppervlakte om het perceel de nodige ademruimte te geven en te voorzien van een kwalitatieve tuinaanleg (met o.a. de vrijwaring de huidige groengordel langs de vijver). Wel wordt het wenselijk geacht om het aanwezige groen langs de overige perceelsgrenzen maximaal te vrijwaren (zie verder).

Er wordt een bouwdichtheid voorzien van ca. 95 woningen/ha, een vrij hoge dichtheid die evenwel te verantwoorden is gelet op de ligging binnen het regionaalstedelijk gebied Brugge en de afbraak van de grootschalige residentie Leeuwerik met 13 bouwlagen (en een eveneens hoge dichtheid heeft). Bovendien zijn de nieuw gecreëerde oppervlakte van de appartementen (netto-oppervlakte tussen 65m² en 80m²) toereikend is om een comfortabele woon- en leefkwaliteit te garanderen.

Er wordt dan ook geoordeeld dat de aanvraag is ook conform de functies en de maatvoering/gabarit van de omliggende bebouwing in de onmiddellijke omgeving is.

Vanuit “visueel-vormelijk” oogpunt zullen de voorziene meergezinswoningen geen afbreuk doen aan de bestaande omgeving die zich reeds kenmerkt door een sterk mix van meergezinswoningen en eengezinswoningen. De 4 nieuw te bouwen gebouwen (die in eerste instantie als alternatieve woonplaats voorzien worden voor de bewoners van het te slopen woonblok met 13 bouwlagen aan de overzijde van de Walakker) te midden van een groene doorwaadbare publieke parkinrichting dragen dan ook bij aan een kwalitatieve verschijningsvorm (o.m. door de voorziene architectuur en het materiaalgebruik). Het ontwerp biedt bovendien een duidelijke meerwaarde t.o.v. de bestaande toestand, zijnde in casu een eerder verloederde half-ondergrondse garage zonder enige stedenbouwkundige kwaliteit. In het kader van het behoud van maximaal aan groen is het wel aangewezen dat in overleg met de Groendienst van de stad Brugge het bestaande groen langs de randen van de site maximaal behouden wordt (zie verder).

M.b.t. het aspect mobiliteit dient vastgesteld dat de aanvraag een geschikt bereikbaarheidsprofiel heeft via de gemeentelijk weg Walakker die een voldoende brede weg is om (eventueel) beperkt bijkomende verkeer a.g.v. de meergezinswoningen op te vangen. De aanvraag maakt deel uit van de bebouwde kom alwaar de snelheid voor voertuigen beperkt is tot max. 50km/u, zodat er zich ook qua verkeersveiligheid geen dringende problemen stellen. Ook werd reeds vastgesteld dat er voldoende parkeerplaatsen voor personenvoertuigen (en dit zowel voor bewoners als bezoekers) worden voorzien in toepassing van de geldende gemeentelijke verordening. Voorts is er aandacht voor zwakke weggebruikers door genoeg fietsstandplaatsen te voorzien alsook een kwalitatieve ontsluiting door de voorziene padenstructuur op het aanvraagperceel.

M.b.t. de “mobiliteitsimpact” zijn er aldus geen aanwijzingen dat de aanvraag aanleiding zal geven tot verkeersoverlast voor de omgeving.

De opmerking van één van beroepers met betrekking tot de verstoring van de rust langs het wandelpad van de vijver (en daarmee de negatieve invloed van de aanvraag op het “gebruiksgenot” ervan) wordt niet bijgetreden. In casu wordt met voorliggende aanvraag de toegankelijkheid van dit pad immers niet gehypothekerd en streeft aanvrager er juist naar om de groene gordel rond de vijver maximaal te behouden. Het feit dat beroeper “af en toe een wandeling maakt rond de vijver” en in de toekomst mogelijks zal geconfronteerd worden met een (sowieso beperkte) verhoging van de dynamiek op het aanvraagperceel weegt trouwens niet op t.o.v. een kwalitatieve woonontwikkeling op deze site.

In het kader van de goede plaatselijke aanleg dient de vergunningverlenende overheid na te gaan of de stedenbouwkundige “hinder” die een aanvraag kan veroorzaken wel aanvaardbaar is t.a.v. de omgeving. In bijzonder wat betreft de bouwblok D kan het Schepencollege bijgetreden worden dat “er steeds dient over gewaakt dat voldoende maatregelen getroffen worden om de privacy op naburige eigendommen te vrijwaren”. In die zin is het positief dat de bouwblokken zodanig zijn ingeplant dat er voldoende afstanden tot de perceelsgrenzen wordt gevrijwaard. De te vrijwaren bouwvrije ruimtes zullen bovendien de nodige ademruimte geven en een kwalitatieve tuinaanleg mogelijk maken.

Het zou wél een goede zaak zijn om het aanwezige groen langs de perceelsgrenzen maximaal wordt behouden en dat dit ook als dusdanig wordt voorzien op het bouwplan. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had voorgesteld om een verduidelikend plan op te stellen waarbij alle bomen duidelijk geïnventariseerd worden. De aanvrager wijst er op dat dit reeds gebeurd is en dat er reeds een plan aanwezig is in het dossier waarbij alle te behouden bomen zijn aangeduid. De deputatie meent dan ook dat dit volstaat om de aanvraag te vergunnen. Het plan is duidelijk en het aanwezige groen wordt maximaal behouden. Doordat gebouw C en D vijf meter wordt opgeschoven, is er meer garantie dat de aanwezige bomen ook effectief zullen blijven leven (de groendienst had hier eerder bedenkingen bij).

Aangezien er voldoende aandacht is besteed voor de groenvoorzieningen, wordt het niet nodig geacht om een voorwaarde (cf. besluit Schepencollege) inzake een extra terrasafsluiting t.a.v. de uiterst westelijke gelegen terrassen op te leggen. Deze terrassen bevinden zich op 9m afstand van de perceelsgrens, een afstand die als voldoende wordt beschouwd om onaanvaardbare inkijk te vermijden. Ook wat de aangehaalde bezonningsproblemen betreft zijn deze om trouwens deze reden te relativeren.

Wat betreft de voorziene speelruimte én parkeerruimte in tweede bouwlijn hangt het gebruik van deze aspecten samen met het benutten van buitenruimte de bewoners van de meergezinswoning. In normale omstandigheden zal dit geen abnormale hinder veroorzaken t.a.v. de omwonenden.

Inzake ‘veiligheid’ dient melding te worden gemaakt van het voorwaardelijk gunstig advies van de hulpverleningszone 1 Westvlaanderen dd. 13/1/2017. Het is aangewezen om in toepassing van artikel 4.3.1 §1 VCRO deze aspecten als voorwaarden op te nemen in de vergunning.

De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Voorliggende aanvraag strekt tot het bouwen van een sociaal woonproject met 62 appartementen na sloop van een half-ondergronds garagecomplex.

De aanvraag voldoet aan de gewestplanbestemming woongebied.

Er werden geen afwijkingen vastgesteld t.a.v. de “gemeentelijke verordening op de beplantingen bouwen, verkavelen” (deputatie dd. 7 april 2011).

Naar aanleiding van de verduidelijkingen van de aanvrager wordt geoordeeld dat het decreet grond- en pandenbeleid niet van toepassing is, dat het project voldoet aan de verordening toegankelijkheid en dat ook de plannen voldoen aan de hemelwaterverordening. Tijdens het openbaar onderzoek werden 5 bezwaarschriften ingediend maar deze zijn ongegrond en gelijkaardig als degene ingediend tijdens het eerste openbaar onderzoek.

M.b.t. de ruimtelijke ordeningscriteria “functionele inpasbaarheid”, “schaal”, “ruimtegebruik”, “bouwdichtheid”, “mobiliteit” en “gebruiksgenot” werd vastgesteld dat met voorliggende aanvraag een ruimtelijk verantwoorde inrichting gegarandeerd wordt.

Inzake de criteria “visueel-vormelijkheid” en “stedenbouwkundige hinder” wordt er gestreefd naar het maximale behoud van de bestaande groenkwaliteit op het aanvraagperceel en dit in het bijzonder t.a.v. de aanwezige hoogstammen langs de perceelsgrenzen.

M.b.t het criterium “veiligheid in het algemeen” is het dan weer wenselijk om de voorwaarden in het advies van de hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen dd. 13/1/2017 over te nemen in de vergunning.

De beroepen worden ongegrond te verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend mits:

- De gestelde voorwaarden uit het advies van de hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen dd. 13/1/2017 overgenomen worden.*

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid wordt aangetoond en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Het gebouw de Lijster werd door de aanvrager reeds afgebroken.

Nu er een stedenbouwkundige vergunning werd verleend in beroep, kan er door de aanvrager onmiddellijk een aanvang worden genomen met de uitvoering van de werken.

De resultaten van een procedure ten gronde, zullen niet worden afgewacht en er zal niet tijdig een arrest kunnen worden bekomen.

De bouwterreinen kunnen door een minimum aan werken, bouwklaar worden gemaakt.

De in te planten gebouwen, werden door de gewijzigde bouwplannen, 5 m opgeschoven in noordoostelijke richting, 5 mter dichtter naar het gebouw waar verzoekers wonen.

Achter het gebouw van verzoekers, zal zich een parking bevinden met 18 parkeerplaatsen. Gezien 65 woongelegenheden, zal deze parking veelvuldig gebruikt worden en lawaaihinder veroorzaken.

De dichtstbijzijnde blok, zal op amper 8,95 m van de perceelsgrens staan van het gebouw van verzoekers, dit is een afstand van ongeveer 20 meter van hun gebouw zelf, wat zeer dichtbij is.

De blokken zullen een hoogte hebben van 15 m99 en 14 m 99 boven het maaiveld.

Er zal tussen de gebouwen moeten gekeken worden, om eventueel nog een glimp van de vijver op te vangen.

Er is afscherming door een groenscherm, maar het betreft loofbomen, waarbij de bladeren gedurende zeker 6 maanden per jaar, niet voorhanden zijn en een afstand van 20 meter van hun gebouw, dient als zeer dicht te worden beschouwd.

In plaats dat ze nu uitkijken op een open ruimte, met een speelterrein, zullen dit 4 blokken zijn, die een stuk in de richting van verzoekers werd geschoven , waardoor de visuele impact van de gebouwen (4) nog groter zal zijn.

*Tijdens de bouwwerken zullen zij ondervinden;
- verkeershinder*

- trillingshinder
- lawaaioverlast

Na de bouwwerken zullen zij ondervinden;

- gevaar voor inkijk, lichtafname, schending van de privacy
- verkeershinder (inrit parking via straat Walakker)
- visuele hinder; geen zicht meer op de vijver

Deze hinder vindt haar rechtstreekse oorzaak in de bestreden beslissing.

Er is derhalve sprake van hoogdringendheid, zodat de gevorderde schorsing van de tenuitvoerlegging als gegrond voorkomt.

Er is derhalve hoogdringendheid voorhanden, de gevorderde schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, komt derhalve ontvankelijk en gegrond voor.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

2.

De verzoekende partijen tonen niet concreet aan dat zij het resultaat van de vernietigingsprocedure niet kunnen afwachten op straffe van zich in een toestand te bevinden met onherroepelijk schadelijke gevolgen. Als schadelijke gevolgen roepen de verzoekende partijen het gevaar voor inkijk, lichtafname, schending van de privacy, verkeershinder en visuele hinder in.

3.

Op geen enkel ogenblik tonen de verzoekende partij concreet aan dat zij deze gevolgen zal lijden. Zij geven enkel een opsomming van de mogelijke gevolgen zonder concreet aan te tonen wat bijvoorbeeld hun huidig uitzicht is. Het is nochtans aan de verzoekende partijen om te bewijzen dat zij geconfronteerd zullen worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang (RvVb, S/2015/0078, 30 juni 2015). Met het toevoegen van attesten van woonst wordt nog niet aangetoond dat elke verzoekende partij afzonderlijk schadelijke gevolgen zal ondervinden.

Een afstand van meer dan 20m tussen hun appartementen en het aangevraagde kan bezwaarlijk als dicht beschouwd worden. De plaats van de aanvraag is bovendien gelegen in een verstedelijkt gebied en dan nog specifiek een gebied met verschillende hoge appartementsgebouwen in de omgeving. Dit is geen vrijgeleide om hoge mastodonten te zetten maar dit relativeert de opgesomde nadelen wel. De afstand is vrij groot en er wordt een groenscherm voorzien rondom het project. Het feit dat het voornamelijk om loofbomen zou gaan, doet hieraan geen afbreuk.

4.

De verzoekende partijen slagen er niet in om concreet aan te tonen dat er sprake is van onherroepelijke schadelijke gevolgen.

Om deze redenen dient vastgesteld dat er geen sprake is van enige hoogdringendheid die de schorsing van de bestreden beslissing zou rechtvaardigen.

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog het volgende aan toe:

“ ...

Onvoldoende onmiddellijk karakter

13. Waar verzoekers het halen dat ‘Het gebouw de Lijster door de aanvrager reeds werd afgebroken’ is tussenkomende partij een compleet raadsel. De Lijster is de naam van het woonproject dat er nog moet komen. Er bestaat op vandaag dus nog geen project De Lijster, laat staan dat het al zou worden afgebroken.

Verzoekers lichten uw Raad volledig verkeerd in.

Op vandaag is er nog geen enkel begin van uitvoering aan de vergunning gegeven, en tussenkomende partij is dit ook niet onmiddellijk van plan. Immers dient de architect nog de uitvoeringsplannen op te maken. Voor 4 gebouwen met in totaal 62 appartementen gebeurt dit niet van vandaag op morgen. Daarna dient het uitvoeringsdossier nog te worden goedgekeurd door tussenkomende partij en door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen waarmee wordt samengewerkt. Vervolgens dienen de nodige aanbestedingsdossiers te worden voorbereid (het gaat immers over een opdracht voor een openbaar bestuur) waar evident ook de nodige tijd over heen gaat.

Verzoekers speculeren en hebben voorafgaand aan het indienen van hun verzoekschrift niet eens een enkel schrijven gericht aan tussenkomende partij om te polsen naar de intenties. De assumpties van verzoekers dat tussenkomende partij de resultaten van een procedure ten gronde niet zou afwachten is dan ook volledig uit de lucht gegrepen.

Tussenkomende partij schat dat het nog minstens één jaar zal duren voor de eerste spade in de grond steekt. Daarbij is het zo dat de beweerde ernstige nadelige gevolgen van – voornamelijk – gebouwen B&D en de parking zich pas ten vroegste zullen realiseren na volledige realisatie ervan.

Gezien de verdubbeling van het aantal kamers bij de Raad is het meer dan waarschijnlijk dat de doorlooptijd van het door verzoekers ingestelde nietigheidsberoep aanzienlijk minder dan 547dagen (zoals in werkingsjaar 2014-2015) zal bedragen. Wellicht zal de doorlooptijd die op heden rond twee jaar schommelt, in de nabije toekomst zelfs dalen naar één tot anderhalf jaar.

Het is dus de uitgesproken ambitie van de Raad dat de doorlooptijd van een gewone nietigheidsprocedure verder verlaagt en verzoekers maken niet aannemelijk dat een uitspraak in de nietigheidsprocedure te laat zal komen om de nadelen die zij beweren te zullen ondervinden en te toetsen. Nergens tonen verzoekers aan dat de zaak te hoogdringend zou zijn om de afhandeling van het vernietigingsberoep te kunnen afwachten.

Kortom, het is geenszins aangetoond dat een vernietiging van de vergunning te laat zou komen om de nadelen voor verzoekers te vermijden. Er is op vandaag dan ook geen reden om de onmiddellijke schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning te bevelen.

Daarnaast: onvoldoende ernstig karakter van de ingeroepen nadelen

14. Los van het onvoldoende onmiddellijk karakter van de beweerde nadelen zijn de aangevoerde nadelen ook allerminst ernstig.

Vooreerst moet tussenkomende partij vaststellen dat verzoekers op geen enkele concrete, precieze en pertinente manier hun beweerde nadelen staven.

Verzoekers duiden niet aan waar hun respectieve appartementen zijn gelegen ten opzichte van het project noch leggen zij foto's voor van hun huidig zicht vanuit hun appartement of vanop hun terras. Verzoekers laten ook na de indeling van hun appartementen te beschrijven. Het is gissen welke ruimtes waar exact gelegen zijn.

Deze elementen zijn nochtans van belang om de ernst van de nadelen in hoofde van beroepers te evalueren.

15. Het is alleszins twijfelachtig dat alle verzoekers (in gelijke mate) ernstige nadeel zouden lijden. Residentie Walakker kent 4 bouwlagen, namelijk een gelijkvloers en 3 verdiepingen (de 3e verdieping is een duplexverdieping).

...

- Het gelijkvloers is zo goed als volledig ingebed in een groenscherm. Tussenkomende partij stelt vast dat wellicht twee verzoekers woonachtig zijn op het gelijkvloers (de heer en mevrouw Bossant-De Clerck (0002) en de heer en mevrouw Lenoir-Derolez (0001). Zij kunnen weinig klagen van visuele hinder, inkijk of substantieel minder lichtinval, laat staan dat zij door het nieuwe bouwwerk zouden beroofd worden van uitzicht op de verdergelegen vijver: zij kijken momenteel aan tegen een bestaand groenscherm dat ook blijft staan (er komt zelfs nog een groenbuffer bij).

- Wat betreft de bewoners van de bovenliggende verdiepingen is het zo dat het impact het grootst is voor bewoners die wonen op appartementen die zijwaarts uitkijken over het projectgebied. Voor de appartementen die naar achteren (richting de vijver dus) georiënteerd zijn lijkt de hinder sowieso beperkt. Aan de achterzijde van Residentie Walakker staat immers een hoog en breed groenscherm (op de foto's bovenaan de pagina duidelijk te zien).

- Alle overige verzoekers wonen op de eerste, de tweede en de derde verdieping, maar zoals eerder gezegd weet tussenkomende partij niet waar exact zij woonachtig zijn en wat dus het impact is van het bouwwerk op hun situatie.

Verzoekers schermen met het verlies aan uitzicht op de vijver. Verzoekers beschikken echter niet over een erfdienstbaarheid van uitzicht. Vooreerst bestaat dergelijke erfdienstbaarheid uiteraard niet en daarnaast, voor zover er al sprake is/zou zijn van een bestaand zicht op de vijver, hetgeen niet wordt aangetoond, betreft dit een loutere aangenaamheid die geen enkel recht in hunnen hoofde doet ontstaan. Dergelijk uitzicht over de vijver is ook te relativiseren gelet op de bovenstaande foto's die een breed en hoog groenscherm laten zien tussen de appartementen en de vijver (zie luchtfoto bovenaan pagina 4).

- Ook inzake potentieel hinderlijke inkijk moeten verzoekers realistisch zijn.

*Blok D bevindt zich op maar liefst 20m van de perceelscheiding met Residentie Walakker. De Residentie Walakker zelf bevindt zich nogmaals minstens een tiental meter verder. Op

de perceelscheiding staat bovendien een breed en hoog groenscherm die de inkijk vanuit blok D afdoende zal bufferen.

**Blok B staat op bijna 9m van de perceelscheiding met Residentie Walakker. De Residentie zelf bevindt zich nogmaals een 3tal meter verder. Aan deze zijde bevindt zich een haag van $\pm 2,5$ m hoog. Van de vijf ramen op de eerste tot derde verdieping van gebouw B zijn er drie ramen van slaapkamers en twee van de leefruimtes. Op de bovenste, vierde, verdieping zijn er drie ramen, waarvan één voor een slaapkamer en twee voor de leefruimtes. Potentieel zicht vanuit een slaapkamer weegt objectief minder zwaar dan potentieel zicht vanuit een leefruimte die overdag wordt gebruikt. Eenieder beschermt immers zijn of haar privacy en inkijk in de slaapkamer waardoor ook zichten vanuit een slaapkamer minder voor de hand liggen. De – overigens eerder smalle – ramen in de leefruimtes bevinden zich aan de noordzijde zodat deze ramen eerder zullen dienen om licht te trekken, dan om zichten te nemen.*

- Inzake de parking die zich achter Residentie Walakker zal bevinden, is het zo dat dit een bezoekersparking betreft. Deze parking zal dus niet door bewoners worden gebruikt en zeker niet altijd vol staan. In een stedelijke context is een bezoekersparking van 18 plaatsen niet uitzonderlijk. Op vandaag is er ook reeds een ondergrondse parking waardoor er al een zekere mate van lawaaihinder is.

- De hinder tijdens de bouwwerken is uiteraard tijdelijk en kan nooit een schorsing van een vergunning schragen.

16. Tenslotte nog dit. Verzoekers lijken wat selectief in tolerantie aangaande visuele hinder, hinderlijke inkijk en schending van de privacy. Aan de andere zijde van Residentie Walakker 10 bevindt zich eveneens een appartementsgebouw (gelegen in de Parklaan nr. 37). Dit appartement is even hoog is, staat aanzienlijk dicht en kijkt met de terrassen uit over Residentie Walakker (deze residentie is te zien op de middelste foto rechts op pagina 16 van huidig verzoekschrift). Dit moge de beweerde ernstige nadelen van beroepers wat relativeren.

Belangenafweging

17. Uw Raad dient bij beoordeling over de schorsing ook aan belangenafweging te doen.

Verzoekers vragen de schorsing van het ganse project – niet beperkt tot gebouw B&D dat voor hen hinderlijk zou zijn– en dit op basis van zagezegde nadelen die niet ernstig zijn en zich nooit zullen realiseren en die hoe dan ook maar op een deel van de aanvraag betrekking hebben (gebouwen B&D).

De economische en financiële nadelen voor tussenkomende partij wegen in het geheel niet op tegen de 'tijdelijke' voordelen voor verzoekers. Verzoekers dienen te beseffen dat er ter plaatse ooit een project zal worden gerealiseerd. Mogelijk gaan daarbij eventuele aangenaamheden die verzoekers decennialang hebben ervaren teniet maar dit is normale stedelijke evolutie en verzoekers hebben geen recht op een status quo. Indien huidig project wordt aan de kant gezet als "kennelijke schaalbreuk" of "kennelijk onredelijke ruimtelijke ordening", mogen allicht veel verdichtingsplannen in Brugge en elders worden opgeborgen.

18. Besluit. Er is onvoldoende urgentie om de vergunning te schorsen.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Een zaak is tot slot 'hoogdringend' wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel ernstige ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure. Bij de beoordeling van de redenen van hoogdringendheid kan de Raad enkel rekening houden met wat is uiteengezet in het verzoekschrift en de bijgevoegde stukkenbundel.

2.

Met de bestreden beslissing wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van 62 sociale appartementen met ondergrondse parking, verspreid over vier bouwblokken. De verzoekende partijen zijn allen woonachtig in het appartementsgebouw, met name de residentie 'Walakker', dat rechts aan het perceel van de aanvraag paalt.

De verzoekende partijen wijzen er in hun betoog vooreerst op dat gezien de stedenbouwkundige vergunning werd verleend, er onmiddellijk een aanvang kan worden genomen met de uitvoering van de werken, dat de resultaten van de procedure ten gronde niet zullen afgewacht worden en dat een arrest niet tijdig zal worden bekomen.

De omstandigheid dat een vergunninghouder de werken kan en zal starten, kan op zich evenwel niet volstaan om tot de hoogdringendheid te besluiten. De verzoekende partijen laten tevens na hun bewering dat een arrest niet tijdig zal worden bekomen op concrete gegevens te steunen. Het komt nochtans aan de verzoekende partijen toe om te overtuigen dat de afwikkeling van de vernietigingsprocedure, samen met de persoonlijke en nadelige gevolgen die de uitvoering van de werken zal teweegbrengen, een hoogdringende behandeling noodzaakt. De verzoekende partijen beperken zich op dit punt evenwel tot loutere hypothesen en veronderstellingen.

Los van het feit dat de verzoekende partijen niet concreet aannemelijk maken dat een schorsing van de tenuitvoerlegging zich opdringt zodat niet gewacht kan worden op de uitspraak in de vernietigingsprocedure, moet zoals hierna blijkt, eveneens vastgesteld worden dat het persoonlijk karakter van de schadelijke gevolgen, naast de zwaarwichtigheid ervan, niet voldoende concreet worden aangetoond.

3.

Om te overtuigen dat een zaak hoogdringend is, dienen de verzoekende partijen op concrete wijze aan te tonen dat zij persoonlijke nadelige gevolgen zullen ondervinden die door de afhandeling van de vernietigingsprocedure niet zullen worden voorkomen.

Waar de verzoekende partijen in hun uiteenzetting verschillende nadelige gevolgen aanhalen die zij ingevolge het bestreden bouwproject zouden ondervinden, moet de Raad evenwel vaststellen dat zij niet aantonen in welke zin de aangevoerde nadelige gevolgen persoonlijk zijn. Zo halen de verzoekende partijen verlies aan uitzicht op de achtergelegen vijver aan als nadelig gevolg van de bestreden vergunning. Door de realisatie van de aanvraag zouden zij tussen de gebouwen heen slechts nog een glimp van deze vijver opvangen. Tevens zouden zij visuele hinder ondervinden doordat de vier bouwblokken dicht bij hun appartementsgebouw werd geschoven, terwijl zij nu uitkijken op een open ruimte met speelterrein.

Niet alleen laten de verzoekende partijen hierbij na foto's toe te voegen van hun huidige uitzicht, alsook simulaties bij te brengen die de omvang en aard van de opgeworpen visuele hinder duidelijk maken, zij geven bovendien niet aan in welke mate elk van hen, afhankelijk van waar hun appartement in het de residentie Walakker gelegen is, door de inplanting van de nieuwe bouwblokken in zijn of haar uitzicht gehinderd zou zijn. Zij roepen dit nadeel slechts in algemene termen in zonder onderscheid te maken naargelang de situering van elk van hen in de residentie, zodat niet kan vastgesteld worden hoe en in welke mate zij persoonlijk het opgeworpen nadeel zouden ondervinden.

Inzake de nabijheid van de bouwblokken dient nog te worden vastgesteld dat blok B aan de linkerzijde het dichtst aan de perceelsgrens van de residentie Walakker gelegen is, maar dat de afstand bijna negen meter bedraagt, dat de residentie zelf zich nog enkele meters van de linker perceelsgrens bevindt, de verzoekende partijen spreken zelf over een afstand van ongeveer 20 meter tussen beide blokken, en dat er een groenscherm tussen de twee percelen wordt voorzien. Bovendien ligt de aanvraag in woongebied en zijn er in de omgeving nog appartementsgebouwen aanwezig, zodat het uitkijken op een appartementsgebouw hier niet uitzonderlijk is en van de verzoekende partijen wat dergelijke visuele hinder betreft een normale graad van tolerantie verwacht wordt.

Gelet op het gebrek aan enige aanwijsbare gegevens die de persoonlijke visuele hinder van elk van de verzoekende partijen duiden, daargelaten de afstand van de residentie van de verzoekende partijen ten aanzien van de geplande constructies en het voorziene groenscherm, tonen de verzoekende partijen niet op concrete wijze aan dat zij persoonlijk zichthinder zullen ondervinden ten gevolge van de nieuwbouw die voor elk van hen dermate zwaarwichtig is dat een hoogdringende behandeling van de zaak zich opdringt.

Waar de verzoekende partijen nog kort gevaar voor inkijk, lichtafname en schending van de privacy aanhalen, moet ook hier vastgesteld worden dat zij nalaten de werkelijke omvang en het persoonlijk karakter van de nadelige gevolgen die zij vrezen te zullen ondervinden, te concretiseren. De verzoekende partijen beperken zich tot het louter opwerpen van deze nadelige gevolgen op algemene wijze, zodat deze nadelen evenmin concreet en afdoende persoonlijk zijn gemaakt.

Gegeven het voorgaande moet bij gebrek aan enige gegevens of stukken waaruit een mogelijk persoonlijk nadelig gevolg in hoofde van de verzoekende partijen kan blijken, vastgesteld worden dat hun betoog in dat opzicht niet volstaat om de hoogdringendheid aan te tonen.

4.

Voor het overige blijkt inzake het beweerde verlies aan uitzicht op de vijver dat deze gerelativeerd dient te worden. De vijver wordt immers van het perceel van de verzoekende partijen afgescheiden door een bomenrij, zodat het zicht vanuit de residentie Walakker naar de vijver toe reeds gedeeltelijk onttrokken wordt. De verzoekende partijen ontmoeten hierbij de weerlegging door de verwerende partij niet van hun bezwaren op dit punt, met name dat de bomen ter hoogte van de vijver worden behouden zodat het uitzicht hetzelfde blijft.

Voorts werpen de verzoekende partijen nog op dat er lawaaihinder zou ontstaan doordat de aan te leggen parking met 18 parkeerplaatsen achter hun appartementsgebouw veelvuldig zal gebruikt worden gelet op de 65 nieuwe woongelegenheden. Ook wijzen zij op verkeershinder door de inrit van de parking via de straat Walakker. Uit de gegevens van het dossier blijkt evenwel dat de parking met 65 parkeerplaatsen zich ondergronds bevindt, en dat de bovengrondse parking waarnaar zij verwijzen, toegankelijk via de inrit links van het appartementsgebouw van de verzoekende partijen, slechts 18 parkeerplaatsen voorziet en bestemd is voor bezoekers.

De verzoekende partijen kunnen aldus niet ernstig volhouden dat er sprake zal zijn van zwaarwichtige verkeers- of lawaaihinder, minstens tonen zij dit niet aan. Waar de verzoekende partijen tot slot nog hinderaspecten opsommen die zij tijdens de bouwwerken zouden ondervinden, moet opgemerkt worden dat dit tijdelijke hinder betreft die niet nuttig kan aangewend worden als argument om de vereiste hoogdringendheid te staven.

5.

De Raad moet vaststellen dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen geen redenen blijken die aantonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van vermelde nadelen te voorkomen en dat het verstrijken van de tijd in afwachting van een uitspraak ten gronde tot zware schadelijke gevolgen zou leiden.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

6.

Voor zover de tussenkomende partij nog aanstuurt op een belangenafweging conform artikel 40, §5 DBRC-decreet, moet worden vastgesteld dat uit het voorgaande is gebleken dat de verzoekende partijen niet aantonen dat hun vordering is ingegeven door de in artikel 40, §1 DBRC-decreet gestelde voorwaarde van hoogdringendheid. Er bestaat dan ook geen reden om over te gaan tot belangenafweging in de zin van artikel 40, §5 DBRC-decreet.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 6 februari 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER