

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 januari 2020 met nummer RvVb-S-1920-0398
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0941-SA

Verzoekende partijen

1. de heer **Paul SCHROÉ**
2. mevrouw **Chantal VIÉRIN**
3. de heer **Bruno SCHROÉ**
4. mevrouw **Evelyne SCHROÉ**

met woonplaatskeuze te 8000 Brugge, Moerstraat 66

Verwerende partij

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

vertegenwoordigd door advocaat Jo GOETHALS, met
woonplaatskeuze te 8800 Roeselare, Kwadestraat 151B/41

Tussenkomen partijen

1. de nv **ROYAL CENTER**

vertegenwoordigd door advocaten Jan BELEYN en Celine VAN DE
VELDE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk,
Beneluxpark 27B

2. het **college van burgemeester en schepenen** van de **STAD BRUGGE**
3. de **STAD BRUGGE**, vertegenwoordigd door het college van
burgemeester en schepenen

met zetel te 8000 Brugge, Burg 12 en ter zitting vertegenwoordigd
door de heer Bruno LEFEVER

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 1 augustus 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 mei 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van de tweede tussenkomen partij van 22 oktober 2018 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkomen partij een omgevingsvergunning verleend voor het uitbreiden van hotel Dukes' Palace en het regulariseren van de uitbreiding van een bar/bistro op de percelen gelegen te 8000 Brugge, Moerstraat-Prinsenhof 8, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummers. 0718W en 0718X.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.1.

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 oktober 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 28 oktober 2019 toe in de debatten.

1.2.

De tweede en de derde tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 23 oktober 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tweede en de derde tussenkomende partij met een beschikking van 28 oktober 2019 toe in de debatten.

In de beschikking worden de tussenkomende partijen uitgenodigd hun verzoek tot tussenkomst te regulariseren uiterlijk op de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld, aangezien een afschrift ontbreekt van het bewijs dat het daarvoor bevoegde orgaan beslist heeft om in rechte te treden. Bovendien wordt vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst op het eerste gezicht laattijdig is.

De tweede en de derde tussenkomende partij brengen tijdig de nodige stukken bij.

2.

De verwerende partij dient een nota over de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partijen over de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschriften tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 19 november 2019.

De heer Paul SCHROÉ voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Jo GOETHALS voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Jan BELEYN voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. De heer Bruno LEFEVER voert het woord voor de tweede en de derde tussenkomende partij.

3.

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.

De eerste tussenkomende partij is eigenaar en exploitant van het hotel "Dukes' Palace", gelegen te Brugge, Prinsenhof 8 en Moerstraat 27. De bestaande capaciteit van het hotel bedraagt 110 kamers. Het hoteldomein heeft een tuin die zich aan de Moerstraat uitstrekt en beschikt over een ondergrondse garage, toegankelijk via de Moerstraat. Aan die kant worden ook de leveringen verricht. De eerste tussenkomende partij streeft ernaar een uitbreiding van de verblijfs capaciteit van het hotel te realiseren aan de kant van de Moerstraat.

Alvorens een vergunningsaanvraag in te dienen, legt zij diverse voorstellen voor aan de Expertcommissie Unesco (hierna: ECU) en de Raadgevende Commissie voor Stedenschoon. In het advies van 20 april 2015 van de ECU wordt de impact op de historische tuinmuur als een van de beoordelingscriteria naar voren geschoven, waarbij wordt gesteld dat de nieuwbouw achter de muur amper zichtbaar mag zijn.

2.

De eerste tussenkomende partij dient op 22 december 2015 een eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in voor het verbouwen van het hotel en de uitbreiding van de bar/bistro.

Deze aanvraag beoogde de realisatie van een nieuwbouwwolume aan de kant van de Moerstraat met 26 kamers. Het linkse gedeelte met inrijpoort richt zich naar de kroonlijsthoogte van de 10,59 meter van de aanpalende woning nummer 25 en heeft een nokhoogte van 15,71 meter.

Aan de tuinmuur wordt het volume afgebouwd om aansluiting te zoeken bij de kroonlijsthoogte van 7,21 meter van de woning nummer 29. Het rechter gedeelte heeft een nokhoogte van 12,96 meter en staat op een afstand van 70 centimeter ten opzichte van de 6,34 meter hoge tuinmuur.

Op 2 mei 2016 verleent de tweede tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen administratief beroep aan bij de verwerende partij, die vervolgens – en op andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar – de vergunning in beroep verleent op 29 september 2016.

Tegen deze beslissing stellen de verzoekende partijen op 18 november 2016 bij de Raad een beroep in tot schorsing en vernietiging. Nadat de Raad met een arrest van 25 april 2017 (nummer RvVb/S/1617/0805) de schorsing van de tenuitvoerlegging beveelt, vernietigt de Raad vervolgens met een arrest van 5 maart 2019 (nummer RvVb-A-1819-0691) de beslissing van 29 september 2016.

3.

Hangende vermelde procedure dient de eerste tussenkomende partij op 29 juni 2018 bij de tweede tussenkomende partij een nieuwe aanvraag in voor het uitbreiden van het hotel en de regularisatie van de uitbreiding van de bistro, aan de hand van een gewijzigd ontwerp. Het betreft de aanvraag die heeft geleid tot de thans bestreden beslissing.

De verklarende nota bij het aanvraagdossier vermeldt onder meer het volgende:

“ ...

Aangaande de kameruitbreiding aan de zijde van de Moerstraat wil aanvraagster, in deze alternatieve aanvraag, tegemoetkomen aan verschillende opmerkingen en verzuchtingen van de omwonenden (en van verschillende instanties die eerder – n.a.v. de eerste aanvraag – negatief geadviseerd hebben of minstens bedenkingen hadden bij het alsdan beoogde):

- *de nieuwe nok achter de oude muur - zijde Moerstraat - meet nu 2,45 meter lager dan in de eerste aanvraag.*

- waar eerder onmiddellijk achter de muur werd opgebouwd, start de nieuwe opbouw maar op 1,80m achter de voorkant van de muur. Er wordt dus plaatselijk een vide gemaakt tussen de achterkant van de muur en de nieuwbouw. De oude muur kan daar, o.m. met verlichting, visueel-esthetisch geïntegreerd worden in het ontwerp.
- de dakhelling is 30° en zal zodoende niet langer zichtbaar zijn vanop straat.
- er wordt geopteerd voor een geoptimaliseerde aansluiting met de rechterbuur.
- de bestaande hoogspanningscabine kan behouden blijven / geïntegreerd worden (geen verlies van parkeerplaatsen in de kelder).
- naar de tuin toe wordt nu tot op 17 meter diep gebouwd, dit allemaal op de bestaande verhardingen (en bovenop het bestaande ondergrondse niveau).

De afstand tussen de nieuwbouw Moerstraat en de bar/bistro blijft 42 meter en met het nieuwe tuinplan (zie verder) kan daar aan de zijde Moerstraat zelfs nog wat bijkomend groen teruggegeven worden aan de tuin.

Met de beoogde bouwdiepte kan meteen ook tot een betere en kwalitatievere verdeling van de hotelkamers gekomen worden.

- een nieuwe toegang en verbinding met het bestaande hotel, loopt langs de tuin via een toegankelijk pad, en niet langer naast de toegang tot de parking.
- de materialen werden beter op elkaar afgestemd.

Ramen in de voorgevel en achtergevel van de bouw aan de Moerstraat zijn nu identiek aan de steel-look ramen van de bistro (zie verder).

De muren zullen opgetrokken worden in witgeschilderde baksteen. Er wordt aansluitend ook geopteerd voor bruinrode tegelpannen.

- de bouwdiepte van het poortgebouw sluit nu volledig aan met de linkerbuur.
- de ramen in de voorgevel van het poortgebouw volgen het historisch ritme van de Moerstraat en hebben diepe slagen met meer schaduwwerking.
- de houten ramen in het poortgebouw hebben een rustiger - meer klassieke - verhouding.
- Franse balkons laten voor de kamers naar de straat in het poortgebouw meer beleving toe.
- een poort in lamellen – waarvan detail gelaten wordt - sluit het geheel nu passend af. Bij frontaal zicht blijft er - ook in gesloten toestand - zicht op de tuin. Enkel 's nachts wordt de poort gesloten, dit om vrij evidente veiligheidsredenen. Overdag blijft deze poort voortdurend open. De ook visuele relatie tussen het publiek domein en de in essentie private tuin blijft zodoende afdoende verzekerd.

- ook bij het poortgebouw worden de gevels opgetrokken in witgeschilderde baksteen en wordt gewerkt met bruinrode tegelpannen. Het dak van het poortgebouw oogt nu soberder, met één dakkapel.

...”

Wat de uitbreiding van de bar/bistro betreft, wordt aangegeven dat de regularisatie betrekking heeft op het feit dat deze minder diep werd uitgevoerd dan vergund om deze “perfect op lijn te brengen” met de bestaande bar/bistro, dat ook voor de zonnetenten regularisatie wordt beoogd en dat steellook ramen in plaats van houten ramen worden vooropgesteld.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 augustus 2018 tot en met 31 augustus 2018, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed brengt geen advies uit.

Na het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar, verleent de tweede tussenkomende partij op 22 oktober 2018 een omgevingsvergunning aan de eerste tussenkomende partij. De tweede tussenkomende partij beslist:

“...

Impact op omgeving en verkeer

De bestaande parking en de bestaande inrit voor de brandweer blijven behouden. Op dat vlak zal er geen bijkomende aantrekking zijn van verkeer. De extra kamers zullen uiteraard wat extra toeristen aantrekken maar in de totaliteit van het hotel zal dit niet ingrijpend zijn. De hoofdingang van het hotel blijft via Prinsenhof, er is geen rechtstreekse toegang voorzien via de Moerstraat. De onthaalfunctie edm. blijft op de bestaande locatie. Voor de Moerstraat wordt geen extra belasting verwacht op verkeersvlak, een aandeel van de plaatsen verschuift van buurtparking naar parking voor het hotel maar het aantal plaatsen blijft gelijk. In de doorrit is het mogelijk dat een bus op eigen terrein halt houdt om personen/ toeristen te laden en te lossen. Voor een vijfsterrenhotel is het aantal toeristen die per bus komen uiterst beperkt. Er is ook een mobiliteitsnota aan het dossier toegevoegd.

Inplanting, volumes, terreinbezetting

De ons nog beschikbare 19de-eeuwse stadplannen (primitief plan d.d. 1811 en 1835 en Poppkaarten d.d. 1854 en 1865) tonen een andere perceelsstructuur ter hoogte van de bestaande tuinmuur aan de Moerstraat. Ook zijn hier duidelijk verschillende gebouwen te zien. Deze zone is dus ook in het verleden lange tijd gedeeltelijk bebouwd geweest. Het is pas op de kadasterkaart dat de huidige perceelsstructuur verschijnt. Ook de straatmuur dateert hoogstwaarschijnlijk uit deze periode. Dit lijkt dan ook duidelijk gerelateerd aan de aankoop en verbouwing van de site door de zustercongregatie ‘Dames de la retraite du Sacré-Coeur’ vanaf 1888.

Het nieuwbouwvolume heeft aan de Moerstraat een bouwdiepte van 14,30m. Dit komt overeen met de bouwdiepte van de buur links. In bestaande toestand is de zone waar gebouwd wordt volledig verhard met een dolomietverharding. Er wordt dus geen

bijkomende zone verhard. De zone waarop gebouwd zal worden is momenteel niet aantrekkelijk. Ze is ingericht met afvalcontainers, fietsenstallingen, elektriciteitscabine edm. Er wordt geen waardevolle open ruimte ingenomen door hier iets te bouwen. De bouwdiepte neemt af ter hoogte van de rechterbuur om ook hier aan te sluiten op de bouwdiepte van het hoofdvolume. Ten opzichte van de vorige aanvraag wordt aansluiting nog beter voorzien zodat er geen hinder is naar deze buur toe; Er zijn geen wijzigingen aan de perceelsgrenzen noodzakelijk. Het volume achter de muur wordt nu ook trapsgewijs voorzien. Het volume sluit zo ook in het straatbeeld beter aan, door de gewijzigde dakhelling is de zichtbaarheid ook veel beperkter. Gezien het volume een overgang vormt tussen beide buurpanden en ook volumematisch afbouwt is dit een volume dat past in de context. Het volume werkt ook een bestaande wachtgevel af van het buurpand links. Op suggestie van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt er nu los gewerkt van de muur; tussen de kamers en de bestaande muur wordt een vide gelaten van 1m. ten opzichte van de voorzijde van de muur bedraagt de afstand bijna 2m. Het volume zal hierdoor minder aanwezig zijn in het straatbeeld. Het huidige voorstel is voor de Dienst Monumentenzorg dan ook aanvaardbaar, doch het is eveneens duidelijk dat de maximale terreinbezetting van de site hiermee bereikt is en dat de resterende open ruimte integraal te behouden is.

Volumes

Het volume links bestaat uit drie bouwlagen en een bouwlaag in het dak. De onderste bouwlaag is een zeer hoge bouwlaag wat noodzakelijk is omwille van de toegang voor de brandweer tot het binnengebied. De hoogte van deze bouwlaag komt overeen met het buurpand links. Ook de twee overige verdiepingen, met afnemende ordonnantie, sluiten aan bij de ritmiek van het buurpand links. In het dakvolume is één bouwlaag voorzien met zo weinig mogelijk doorbrekingen (enkel één dakkapel). Op deze manier heeft de dakverdieping echt de uitdrukking van een dakverdieping. Het volume rechts is gelegen achter de waardevolle tuinmuur. Het komt boven de muur uit met één bouwlaag en een verdieping in het dak. Het nieuwe voorstel is beduidend lager dan het vorige voorstel.

...

De dakhelling werd ook aangepast naar een dak van 30° waardoor het volume ook hierdoor minder aanwezig zal zijn in de straat. De roze lijn op de snede toont wat er in de vorige aanvraag voorzien was. Er werd gekozen voor een zeer lichte architecturale uitwerking om alle aandacht op de muur te houden. De muur is immers stadslandschappelijk belangrijk. Ook hier zijn in het dakvolume nauwelijks doorbrekingen voorzien. Het volume van drie bouwlagen is passend in deze omgeving gelet op het buurpand links, er wordt afgebouwd naar het buurpand rechts waardoor het nieuwe volume zich inpast in het straatbeeld.

...

Kunsthistorische beschrijving, evaluatie en randvoorwaarden Het pand is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en een deel is ook beschermd als monument:

...

Het beschermde gedeelte is zeer waardevol, alle werken bevinden zich buiten de bescherming.

Evaluatie architecturaal concept Het ontwerp zijde Moerstraat bestaat uit twee delen. Het linkergedeelte, boven de inrit naar de parking, wordt klassiek opgevat van vormtaal. Dat wil zeggen: de materialisatie en de vormtaal is gebaseerd op de klassieke typologie. De hoogte en de breedte van de poort ligt vast. Deze zijn noodzakelijk voor de brandweer. Links en rechts van de poort komt een penant op de grond om zo de gevel stevig "op zijn poten" te plaatsen. Op de twee bovenliggende verdiepingen worden grote ramen voorzien.

Dit zijn er telkens twee per kamer. De ramen zijn voorzien in hout, de ramen worden verdiept geplaatst. De poort is voorzien in lamellen. De gevels worden geschilderd in een witte kleur. De bestaande muur wordt hersteld waar nodig en behouden. Het dak wordt afgewerkt met een roodbruine tegelpan.

Het rechtergedeelte, achter de waardevolle muur, wordt zo licht mogelijk opgevat. Dit om de aandacht naar de muur te laten gaan. Achter de muur, die een grote dikte heeft, is enkel de bovenste verdieping zichtbaar. Deze wordt volledig opgetrokken in glas dat onderverdeeld is met een speels ritme in verschillende compartimenten. Een aantal delen zijn openschuivend. Ook de hoek ten aanzien van de buur rechts is beglaasd uitgevoerd om het volume zo licht mogelijk te maken. De delen glas nabij de perceelsgrens zijn niet transparant (doorzichtig) uitgevoerd. Het dak wordt afgewerkt met een ingewerkte goot. Het dakvolume zal door de ligging en inpassing in de straat niet zo zichtbaar zijn als lijkt uit de geveltekeningen. Hiervoor zijn de visualisaties duidelijk. De bestaande muur, die een grote stadslandschappelijke waarde heeft, blijft ongewijzigd behouden.

Tuinaanleg

Er is een tuinaanlegplan en een beplantingsplan aan het dossier toegevoegd. De Groendienst gaf hierover een gunstig advies.

...

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er 9 bezwaarschriften ontvangen.

Bezwaarschrift 1

De aanvrager Royal Center heeft in het verleden reeds belangrijke beloftes gemaakt en achteraf ten nadele van de buurtbewoners eenzijdig verbroken, evenals andere verplichtingen niet deugdelijk uitgevoerd (heraanleg tuin, planten bomen, aangepaste huurprijs autostandplaats voor buurtbewoners, ...) Het aangevraagde project van het hotel veroorzaakt een belangrijke bijkomende aantasting van de levenskwaliteit van mijn woning en woonomgeving. Enerzijds is er een belangrijke aantasting van het straatbeeld door de grote bouwvolumes die voorzien worden en die plaats afnemen van de vooropgestelde groenaanplant achter de historische muur. Daarnaast is er een belangrijke verstoring door de mobiliteitsafwikkeling te verwachten met de verhoging van de verkeersintensiteit (auto's, leveranciers, ...) tesamen met het verdwijnen van de actuele laad- en loszone achter de bestaande tuinmuur. De bijgevoegde documenten in het aanvraagdossier lijken ons niet deugdelijk en betrouwbaar.

Behandeling bezwaar:

In de vergunning uit 2004 was het project eigendom van een andere eigenaar. De nieuwe eigenaar heeft het goed verworven na een overdracht van de aandelen van de vennootschap Royal Center in juli 2013. De huidige eigenaar kan dus niet verantwoordelijk gesteld worden voor de engagementen van de vorige eigenaar. In de vergunning waarover sprake was er geen specifieke aanleg van de tuin voorzien. Door de groendienst werden wel een aantal zaken gesuggereerd m.b.t. de aanleg maar deze werden niet bijgetreden door het College. Aan de vergunning zijn dan ook geen specifieke voorwaarden verbonden m.b.t. de aanleg van de tuin. De beloftes waarover sprake werden vergunningsgewijs niet opgelegd aan de toenmalige aanvrager en eigenaar. Het is een objectieve vaststelling dat de zone achter de muur zijde Moerstraat geen waardevol groen omvat. Deze zone wordt op vandaag benut voor stapeling van goederen en is ruimtelijk niet kwalitatief. Het

bebouwen van deze zone doet geen afbreuk aan de bestaande tuinzone. Er is nog steeds een mooie ruime tuin mogelijk mits het bebouwen van deze zone. De laad- en loszone op eigen terrein blijft behouden. Bezwaar ongegrond.

De tuin is integraal te behouden en te herstellen in een toestand gelijkaardig aan deze van voor de aanleg van de ondergrondse parking, zodat deze opnieuw een volledige historische context schept bij het historisch beschermd monument en de historisch waardevolle tuinmuur. De opname van de site in het open ruimtebeleidsplan als onderdeel van het unesco werelderfgoed onderstreept het belang en de noodzaak tot volledig herstel van de tuin. Het optrekken van nieuwe bouwvolumes ter hoogte van de Moerstraat en de historische tuinmuur is onaanvaardbaar.

Behandeling bezwaar:

We verwijzen naar de bepalingen van artikel 20 van de GV. In de Brugse binnenstad is eveneens een gabarietbeperking van kracht ter bescherming van het waardevol binnenstedelijk stadslandschap. Deze gabarietbeperking wordt niet nominaal vastgelegd, maar is afhankelijk van lokale omstandigheden: het gabariet, de typologie en de homogeniteit van de bestaande bebouwing in de straat of in de omgeving, het karakter van de publieke ruimte, de interne en externe landschapskwaliteit. Nieuwbouw en/of verbouwing moeten zich aanpassen en richten naar deze lokale omstandigheden.

Iedere nieuwbouw moet op elk ogenblik een afgewerkte stedenbouwkundige en architectonische oplossing geven aan de straatwand. De bevoegde overheid kan met een gemotiveerde beslissing een uitzondering toestaan. In bovenstaande tekst wordt gesteld dat de verordening in de binnenstad geen aantal bouwlagen oplegt maar ervoor kiest om een inpassing in de omgeving te krijgen. Dit maakt dat gelet op de omgeving en de aanpalende bebouwing op bepaalde plaatsen meer bouwlagen mogelijk zijn dan op andere. Hiervoor moet er dus gekeken worden naar de omgeving. Het aanpalende pand links, met een grote wachtgevel, telt drie bouwlagen. Het volume dat hieraan paalt telt eveneens drie bouwlagen. Het volume achter de muur bouwt af naar het buurpand rechts dat maar twee bouwlagen telt. Het dakvolume is hoger maar door de inpassing in de straat, die aangetoond wordt door middel van een visuele impactstudie, is het volume een inpassing in de straatwand. Er wordt op een verantwoorde manier aangesloten bij beide buurpanden. Het volume is dus zeker niet strijdig met de bepalingen van de GV. Er is bij het dossier ook een tuinaanlegplan gevoegd. In het verslag van de GOA is er ook een aftoetsing gemaakt aan de voorschriften van het openruimtebeleidsplan. De aanvraag is hier niet strijdig mee. Bezwaar ongegrond.

Dit nieuwe gebouw zal al mijn zon afnemen.

Behandeling bezwaar:

De bezwaarschrijver woont aan de overzijde van de straat maar niet rechtover het project; de impact van de bezonning zal dus uiterst minimaal zijn. Bezwaar ongegrond.

De garageprijs voor bewoners is te duur.

Behandeling bezwaar: De huurprijs werd vastgelegd door het CBS: de huurprijs moet op het niveau van gelijkaardige parkeerplaatsen in de omgeving liggen. Cfr. vroegere afspraken met de vorige uitbaters en cfr. de collegebeslissing van 7 maart 2008 is dit a rato van 121 euro/maand (te indexeren richtprijs - BTW inbegrepen); Bezwaar ongegrond.

Ik heb hier een huis gekocht omdat het een rustig woonerf is. Nu komen er van 's morgens tot 's avonds vroeg camions en autobussen die de rust en de veiligheid verstoren en dat gaat dan nog toenemen. Dit is geen woonerf meer.

Behandeling bezwaar: Tijdens de werken in de omgeving werden de bussen omgeleid via de Moerstraat, dit was echter van tijdelijke aard. De dimensies van de parking wijzigen niet. Er worden 25 extra kamers voorzien, op de totaliteit van het hotel zal dit geen extra belasting met zich meebrengen. Ten tijdelijke titel, nl. tijdens de werf, zal er mogelijk wat hinder zijn van de werkzaamheden. In het belang van de uitbating van het hotel zal dit sowieso ook tot een minimum beperkt worden en tijdelijk zijn van aard. Bezwaar ongegrond.

Bezwaarschrift 2

Bepaalde aspecten komen terug in bezwaarschrift 1. De huidige bedrijfsvoering van het hotel met betrekking tot leveren en mobiliteit ter hoogte van de inrijpoort veroorzaakt een belangrijke aantasting van de levenskwaliteit van mijn woning, evenals een materiële aantasting van de materiële integriteit van mijn woning. Diverse beschadigingen hebben reeds plaatsgevonden. Af en toe wordt de toegangsdeur van mijn woning volledig geblokkeerd door leveranciers. Bij verdere uitbreiding van en intensifiëring van het hotel zal de situatie waarschijnlijk drastisch verergeren. Gezien de onbetrouwbaarheid van de beschreven toekomstige situatie minstens gelijkaardig zijn. Het dossier biedt geen rechtmatige grond voor deugdelijke vergunning. Behandeling bezwaar: De aard van deze klacht is een zaak voor de politie. Bezwaar ongegrond. Het optrekken van een nieuwbouw boven de inrijpoort en achter de historische tuinmuur zal in belangrijke mate licht- en zoninval aan de voorzijde van mijn woning wegnemen, tegelijkertijd met het zicht op de belangrijke torens van de stad en de tuin van de site.

Behandeling bezwaar: De bezwaarschrijver woont aan de overzijde van de straat ongeveer rechtover het project; ZO georiënteerd, de impact van de bezonning zal dus uiterst minimaal zijn. Bezwaar ongegrond. Ook de regularisatie van de bistro is een aantasting van de historische kenmerken en waarde van de site.

Behandeling bezwaar:

De bistro is beperkt in volume en komt aansluitend op een bestaand volume dat gelijkaardig is. Het komt in een verloren hoekje van de site waar het geen impact heeft op de omgeving. Bezwaarschrift 3 De punten komen terug in bezwaar 1 en 2. Bezwaarschrift 4 De aanvraag wordt in de bijgevoegde verklarende nota van de architect gemotiveerd om de actuele vijfsterrenclassificatie van Toerisme Vlaanderen te kunnen behouden. Deze stelling wordt niet verder toegelicht, en door gebrek aan onderbouwing en duiding kan er evenmin nagegaan worden of er geen alternatieve oplossingen zijn om het eventuele aanwezige probleem op te lossen. De geponeerde stelling is ongeloofwaardig. Behandeling bezwaar: Het project gaat om de realisatie van extra kamers zodat de services die opgelegd worden voor een vijfsterrenuitbating rendabel blijven.

De exacte motivatie van de aanvrager om zijn zaak uit te breiden is in feite irrelevant in de beoordeling van deze omgevingsaanvraag. Het is louter info die meegedeeld wordt in het dossier. Bezwaar ongegrond. Door het voorgenomen project zal mijn woning in belangrijke mate zon en lichtinval verliezen, evenals het belangrijke zicht op de Halletoren en de tuin van de bouwsite. Behandeling bezwaar: Het volume is ZO-georiënteerd ten opzichte van

de overzijde van de straat. Uiteraard zal het licht wegnemen vanop de voorgevels maar het zal geen impact hebben op de bezonning van de tuinen. Als er iets gebouwd wordt op een perceel is het logisch dat dit aan straatzijde gebeurt. Men heeft geen rechten op zicht over het perceel van iemand anders. Dit is geen argument om het perceel niet te bebouwen. Bezwaar ongegrond. De tuin is een waardevol element bij het beschermde monument Prinsenhof en zou integraal behouden moeten blijven om de gepaste en cultuurhistorische context van het monument te behouden en te herstellen. Behandeling bezwaar: Het beschermingsbesluit (29/06/1983) vermeldt letterlijk het volgende: Wordt beschermd als monument, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, om reden van de historische en artistieke waarde: -het "Prinsenhof" (het U-vormige gebouw rond de binnenkoer)... De tuin, tuinpaviljoenen en tuinmuur werden van bij aanvang bewust buiten de bescherming gelaten. Deze tuinmuur en voormalige paviljoenen hebben evenwel duidelijk een (kunst)historische waarde en worden dan ook integraal behouden. De nieuwe uitbreiding van de bistro gebeurt bewust aan de zijde van de nieuwe vleugels. Een uitbreiding ter hoogte van het beschermd monument is vanuit de Dienst Monumentenzorg en het Agentschap steeds als onbespreekbaar beschouwd. Het zicht op het beschermd monument blijft dan ook ongewijzigd vanuit de tuin. De ons nog beschikbare 19de-eeuwse stadplannen (primitief plan d.d. 1811 en 1835 en Poppkaarten d.d. 1854 en 1865) tonen een andere perceelsstructuur ter hoogte van de bestaande tuinmuur aan de Moerstraat. Ook zijn hier duidelijk verschillende gebouwen te zien. Deze zone is dus ook in het verleden lange tijd gedeeltelijk bebouwd geweest. Het is pas op de kadasterkaart dat de huidige perceelsstructuur verschijnt. Ook de straatmuur dateert hoogstwaarschijnlijk uit deze periode. Dit lijkt dan ook duidelijk gerelateerd aan de aankoop en verbouwing van de site door de zustercongregatie 'Dames de la retraite du Sacré-Coeur' vanaf 1888. Het huidige voorstel is voor de Dienst Monumentenzorg dan ook aanvaardbaar, doch het is eveneens duidelijk dat de maximale terreinbezetting van de site hiermee bereikt is en dat de resterende open ruimte integraal te behouden is. Een tuinplan is bij het dossier gevoegd. Bezwaar ongegrond.

De impact van de regularisatie van de uitbreiding van de bistro ten opzichte van de oorspronkelijke toestand is onmogelijk in te schatten. Het gebrek aan een omschrijving of plannen van de oorspronkelijke toestand.

Behandeling bezwaar: Het klopt dat plannen van de oorspronkelijke toestand niet bij het dossier zitten, de bistro werd immers gebouwd op basis van een vergunning verleend door de deputatie. Het is nu wel duidelijk om de impact in te schatten aangezien de constructie gebouwd is. Er zitten ook foto's bij het dossier waarop je dit kunt zien. De bistro is gebouwd in aansluiting op de bestaande bistro in een niet benut hoekje van het perceel. De impact is goed waar te nemen, het bezwaar is dan ook ongegrond.

De geplande uitbreiding van het hotel zal een veel grotere mobiliteitsimpact hebben dan het dossier laat uitschijnen. Er kan geen enkele garantie gegeven worden dat de impact zo beperkt zal zijn.

Behandeling bezwaar: Er is een mobiliteitsstudie gevoegd bij het dossier, opgemaakt door een studiebureau gespecialiseerd in mobiliteit. We kunnen aannemen dat de experts ter zake een objectieve beoordeling maken van de aanvraag. Bovendien wordt er in dit dossier geen enkele bijkomende parkeerplaats gecreëerd, er verdwijnen zelfs een paar parkeerplaatsen. In totaliteit van de uitbating is het extra aantal kamers ook minimaal. Bezwaar ongegrond.

Bezwaarschrift 5

Bepaalde punten komen terug in de vorige bezwaren.

Het optrekken van een nieuwbouw boven de inrijpoort en achter de historische muur zal in belangrijke mate licht en zoninval aan de voorzijde van onze woning wegnemen, tegelijkertijd met het zicht op het Belfort en de tuin van de site.

Behandeling bezwaar: Het volume is ZO-georiënteerd ten opzichte van de overzijde van de straat. Uiteraard zal het licht wegnemen vanop de voorgevels maar het zal geen impact hebben op de bezonning van de tuinen. Als er iets gebouwd wordt op een perceel is het logisch dat dit aan straatzijde gebeurt. Men heeft geen rechten op zicht over het perceel van iemand anders. Dit is geen argument om het perceel niet te bebouwen. Bezwaar ongegrond.

Verdere aantasting van de historische context, authenticiteit en integriteit van de site van het voormalig Bourgondisch hertogelijk paleis (beschermd monument (...)) waarbij de historische compositie van residentie, tuin, tuinpaviljoenen en tuinmuren plaats moet ruimen voor buitenproportionele nieuwbouw langs de zijde Moerstraat en een bijkomende aantasting van de voormalige tuin door uitbreiding/ verdubbeling van de bistro. Het historische belang van deze site behoeft ons inziens in dit bezwaarschrift geen verdere uitleg.

Behandeling bezwaar: Het beschermingsbesluit (29 juni 1983) vermeldt letterlijk het volgende: Wordt beschermd als monument, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, om reden van de historische en artistieke waarde: -het "Prinsenhof" (het U-vormige gebouw rond de binnenkoer)... De tuin, tuinpaviljoenen en tuinmuur werden van bij aanvang bewust buiten de bescherming gelaten. Deze tuinmuur en voormalige paviljoenen hebben evenwel duidelijk een (kunst)historische waarde en worden dan ook integraal behouden. De nieuwe uitbreiding van de bistro gebeurt bewust aan de zijde van de nieuwe vleugels. Een uitbreiding ter hoogte van het beschermd monument is vanuit de Dienst Monumentenzorg en het Agentschap steeds als onbespreekbaar beschouwd. Het zicht op het beschermd monument blijft dan ook ongewijzigd vanuit de tuin. De ons nog beschikbare 19de-eeuwse stadplannen (primitief plan d.d. 1811 en 1835 en Poppkaarten d.d. 1854 en 1865) tonen een andere perceelsstructuur ter hoogte van de bestaande tuinmuur aan de Moerstraat. Ook zijn hier duidelijk verschillende gebouwen te zien. Deze zone is dus ook in het verleden lange tijd gedeeltelijk bebouwd geweest. Het is pas op de kadasterkaart dat de huidige perceelsstructuur verschijnt. Ook de straatmuur dateert hoogstwaarschijnlijk uit deze periode. Dit lijkt dan ook duidelijk gerelateerd aan de aankoop en verbouwing van de site door de zustercongregatie 'Dames de la retraite du Sacré-Coeur' vanaf 1888. Het huidige voorstel is voor de Dienst Monumentenzorg dan ook aanvaardbaar, doch het is eveneens duidelijk dat de maximale terreinbezetting van de site hiermee bereikt is en dat de resterende open ruimte integraal te behouden is. Bezwaar ongegrond.

Onaanvaardbare aantasting van het specifieke karakter waarvoor de stad Brugge als werelderfgoed erkend werd door Unesco: "the historic town has some 10 000 buildings, of which about half are to be considered of architectural or landscape value (...). The continuity of occupation retained the original pattern of streets, canals, and open spaces. For the most parts, the buildings have retained the original parcels of land. The transformations that have taken place over time respect the functional changes in the town

and have become part of its historic authenticity, in a parallel way to Siena in Italy. (...) Het managementplan voor het Unesco werelderfgoed stelt verder volgende dagdagelijkse acties: “het stedenbouwkundig beleid dat gevoerd wordt, is gebaseerd op de maximale instandhouding van het bestaande historische patrimonium en een kwalitatieve inpassing van nieuwbouw of nieuwe ruimtelijke vraagstellingen in de onmiddellijke bebouwde omgeving.” En “het strikte vergunningenbeleid van de stad neemt de historische waarde van het erfgoed als vertrekpunt”. Behandeling bezwaar: Het huidige voorstel is niet strijdig met de doelstellingen van het Managementplan.

Het managementplan zegt onder meer het volgende: ‘De toeristische druk in de gouden driehoek is bijzonder hoog en wordt vooral veroorzaakt door dagtoeristen. Dagtoerisme wordt de afgelopen jaren niet langer gestimuleerd en het is vooral het aantrekkelijkere verblijfstoerisme dat wordt gepromoot.’

Het aangehaalde citaat uit het managementplan betreffende dagdagelijkse acties wordt in deze gevolgd. Enerzijds blijft het waardevolle historische patrimonium (met name het hoofdgebouw, het voormalige tuinpaviljoen en de tuinmuur) volledig gevrijwaard. Anderzijds werd gestreefd naar een zo kwalitatief mogelijke nieuwbouw door voorziene traject te volgen: het project werd meermaals voorgelegd aan en bijgestuurd door de Unesco Expertencommissie en de Raadgevende Commissie Stedenschoon. Vanuit beide commissies is steeds gestreefd naar een nieuwbouw die zich zowel op ruimtelijk als architecturaal vlak maximaal inpast in de directe omgeving. Bezwaar ongegrond. Gedeelte over de beloftes uit 2004 die de nv Royal Center niet nagekomen is.

Behandeling bezwaar:

In de vergunning uit 2004 was het project eigendom van een andere eigenaar. De nieuwe eigenaar heeft het goed verworven na een overdracht van de aandelen van de vennootschap Royal Center in juli 2013. De huidige eigenaar kan dus niet verantwoordelijk gesteld worden voor de engagementen van de vorige eigenaar. In de vergunning waarover sprake was er geen specifieke aanleg van de tuin voorzien. Door de Groendienst werden wel een aantal zaken gesuggereerd m.b.t. de aanleg maar deze werden niet bijgetreden door het College. Aan de vergunning zijn dan ook geen specifieke voorwaarden verbonden m.b.t. de aanleg van de tuin. De beloftes waarover sprake werden vergunningsgewijs niet opgelegd aan de toenmalige aanvrager en eigenaar. Bezwaar ongegrond.

De betrokken site werd opgenomen in het open ruimtebeleidsplan van de Stad Brugge en onderdeel van het managementplan van het Unescowerelderfgoed. Op basis van een screening werd de Brugse binnenstad geïnventariseerd inzake belangrijke open ruimtes. De screening resulteerde in een lijst van geselecteerde belangrijke open ruimtes waarbij tevens een aantal kenmerken mee werden opgenomen. We stellen vast dat voor de betrokken site 112 zowel het adres als de categorisering “patio” gebrekkig zijn. De categorisering zou “patio + hortus conclusus” moeten zijn gezien het voorplein op de site ter hoogte van Prinsenhof beantwoordt aan de karakteristieken van patio zoals omschreven in punt 3.4.3.2. van deel I van het open ruimtebeleidsplan en het tuindeel tussen het beschermd monument en de Moerstraat beantwoordt aan de karakteristieken van horti conclusi zoals omschreven in punt 3.4.3.1 van datzelfde deel I. In haar beleidsverklaring voor de huidige bestuursperiode 2013 – 2018, goedgekeurd door GR, heeft het huidige stadsbestuur onder punt 222 de maximale vrijwaring van de bestaande open ruimte in de binnenstad ingeschreven.

Behandeling bezwaar:

Voor de site is geen fiche opgemaakt (site 112). Ze wordt aangeduid als type patio en beleidscategorie 3 (te herstructureren). Vermits er geen fiche voor handen is, is er geen verdere ontwikkelingsvisie uitgewerkt op papier hierover. De beleidscategorie "te herstructureren" duidt erop dat er moet rekening gehouden worden met een globaal plan waarbij er een optimalisering dient te komen van de open ruimte. Het aandeel open ruimte mag bij een herstructurering niet substantieel afnemen, inname van open ruimte kan slechts onder bepaalde voorwaarden aanvaard worden. Er mag geen waardevolle open ruimte ingenomen worden, het waardevolle geheel mag niet doorbroken worden, de inname moet bijdragen tot het herstel van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het ontwerp voldoet aan deze randvoorwaarden: - Het grootste gedeelte dat bebouwd wordt is nu reeds verharde buitenruimte die als fietsenstalling en bergruimte wordt gebruikt. - De tuin blijft één aaneengesloten geheel. Doordat er langs beide zijden functies voorzien zijn die uitgeven op de tuin is dit een grote meerwaarde voor het gebruik en de beleving van de tuin. Er zijn zo immers geen "achterkanten" meer. - Het volume dat gebouwd wordt, wordt opgetrokken aan straatzijde. Dit is stedenbouwkundig de meest logische plaats om een volume te bouwen. Het ontwerp voldoet aan de randvoorwaarden van het Open Ruimtebeleidsplan. Bezwaar ongegrond.

De omschrijving van de mobiliteit in de toegevoegde Mober en effectenomschrijvingsformulier is op een aantal vlakken sterk ongeloofwaardig. (...)

Behandeling bezwaar: Er is een mobiliteitsstudie gevoegd bij het dossier, opgemaakt door een studiebureau gespecialiseerd in mobiliteit. We kunnen aannemen dat de experts ter zake een objectieve beoordeling maken van de aanvraag. Bovendien wordt er in dit dossier geen enkele bijkomende parkeerplaats gecreëerd, er verdwijnen zelfs een paar parkeerplaatsen. In totaliteit van de uitbating is het extra aantal kamers ook minimaal. Bezwaar ongegrond.

In de beschrijving van de effecten op onroerend erfgoed wordt enerzijds gesteld dat aan de open ruimte niet geraakt wordt en de beleidsdoelstellingen van het openruimtebeleidsplan niet gefnuikt zouden zijn. We stellen vast dat er geen grondige analyse gemaakt werd van de feitelijke toestand van de betrokken open ruimte en geen enkele toetsing wordt gedaan of dit nu een patio dan wel hortus conclusus betreft. De opmaak van een effectief MER door een onafhankelijke deskundige zou daaromtrent duidelijk aanvullende informatie kunnen aanbrengen. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar had bij de beroepsprocedure van de vorige aanvraag ook aangegeven dat een cultuurhistorisch onderzoek mbt de tuin aangewezen is. Bij de toetsing van de voorliggende aanvraag dient er dan ook rekening gehouden te worden met het gewenste beleid met betrekking tot een hortus conclusus. Het is onjuist dat er niet aan de open ruimte geraakt wordt, gezien deze in belangrijke mate verminderd wordt ten aanzien van de oorspronkelijke toestand en van de rechtsgeldig vergunde toestand. Gezien er nog geen fiche voor de site werd opgemaakt wordt hierbij een fiche gevoegd opgemaakt op basis van de aanwezige toestand en conform reeds vastgestelde genomen beleidsbeslissingen voor de betrokken open ruimte. (...)

Behandeling bezwaar:

De bezwaarschrijver trekt hier zijn eigen conclusies. De categorisering van de open ruimtes werd door CBS en GR goedgekeurd, het feit dat de bezwaarschrijver meent dat de open ruimte geen patio maar een hortus conclusus is, is geen argument waar de dienst rekening

mee kan houden. Het is dan ook vreemd dat hij de redenering gewoon doortrekt en er ook zijn eigen fiche over opstelt. Dit is een aanname die kant noch wal raakt en dan ook niet meegenomen kan worden in de beoordeling van dit omgevingsvergunningsdossier.

Bezwaar ongegrond.

Tesamen met de aangevraagde grootschalige bebouwing boven de poort en achter de historische muur zal geen enkele zinvolle connectiviteit met de open ruimte van het openbaar domein van de Moerstraat en de open ruimte van de site meer bestaan. Deze wordt definitief doorbroken. De belangrijkste open ruimte van de site wordt meer afgesloten en geprivatiseerd/ gecommercialiseerd in plaats van vanuit het woonerf meer zichtbaar of semi-publiek. Behandeling bezwaar: De site is privaat eigendom, de stad kan de eigenaar niet verplichten om zijn eigendom open te stellen naar buurt toe of zichtbaar te maken vanuit de omgeving. Van oudsher was de site immers ommuurd en afgesloten, dus ook uit historisch oogpunt is er geen argument hiervoor.

Bezwaar ongegrond.

De geponeerde stelling dat er voldaan wordt aan alle decretale beoordelingselementen en dat er geen aanzienlijke milieu-effecten zouden zijn is uiterst voorbarig, potsierlijk en wordt door ons ten stelligste tegengesproken. Het valt niet te ontkennen dat via de opmaak van een milieu-effecten-rapport nieuwe relevante informatie te verwachten is. Behandeling bezwaar: Wettelijk gezien is enkel een screening noodzakelijk bij dergelijke dossiers (project-MER-screening bij stadsontwikkelingsprojecten). Een MER dient niet te worden opgemaakt bij dossiers van dergelijke beperkte omvang. De bezwaarschrijver geeft ook niet aan op welk punt hij het eventueel oneens is met de door de aanvrager ingevulde gegevens in het omgevingsloket. Bezwaar ongegrond. Royal center nv is als hotelexploitant in hoge mate een begunstigde van het aanwezige erfgoed, de erkenning van het stad Brugge als werelderfgoed, de geleverde inspanningen van de diverse overheden en andere betrokkenen inzake het gevoerde en te voeren erfgoedbeleid. Op de website van het hotel wordt het element als erkenning als werelderfgoed en het geheel van bijhorende kwaliteiten uitgespeeld als troef voor een verblijf in het hotel. Het is dan ook betreurenswaardig dat zij zelf onvoldoende aandacht heeft voor de specifieke elementen van dit erfgoed onder haar verantwoordelijkheid en enkel oog heeft voor een verdere en maximale uitbreiding van haar commerciële activiteiten.

Behandeling bezwaar:

Dit bezwaar heeft geen stedenbouwkundige invalshoek en is louter speculatie. Bezwaar ongegrond.

Bezwaarschrift 6

De elementen komen terug in bezwaarschrift 1.

Bezwaarschrift 7

Veel elementen komen terug in bezwaarschrift 5.

De bebouwing aan de straatzijde is minder ingrijpend dan in het voorgaande vergunningsdossier, maar de bouwdiepte wordt wel uitgebreid met een nokhoogte van 11,98m in die diepte uitsprong. We stellen vast hierdoor het aanwezige terras op het tussenverdiep boven de keuken hoogstwaarschijnlijk geen zoninval en minder lichtinval zal krijgen vanuit het NO en dat we aldus de ochtendzon in de maanden april tot en met

september op ons buitenterras zullen verliezen. Gezien er bovendien reeds aan de oostzijde van onze woonst een gebouw met hoger dak van Royal center nv aanwezig is, is deze bijkomende insluiting en vermindering van zoninval onaanvaardbaar. Behandeling bezwaar: Het bezwaarschrift komt van een direct aanpalende buur. Het volume blijft op de verdiepingen tot op 5m van de perceelsgrens van de aanpalenden. Er worden geen wijzigingen voorzien op de perceelsgrens. Het eerste volume, met een bouwdiepte van 10m achter de rooilijn blijft tot op 2m van de perceelsgrens. Het is niet geheel duidelijk waar het terras zich situeert waarover het bezwaarschrift gaat. Er zal wellicht een bepaalde impact zijn op de beleving van de buitenruimte van de bezwaarschrijver maar er is gekozen voor een oplossing die zo min mogelijk hinder met zich meebrengt. Er zijn ook maatregelen genomen om geen zicht te hebben op de buur. Veranderingen in een stedelijke context blijven mogelijk, een bevrozing van de ruimtelijke situatie is onmogelijk. Bezwaar ongegrond.

Bezwaarschrift 8

De elementen komen terug in bezwaarschrift 1.

Bewaarschrift 9

De kant van de site langs de Moerstraat is nu een open ruimte. Links bevindt zich de toegang tot de ondergrondse garages, rechts is er een historische muur, die behouden moet worden. De uitbreiding kan ingedeeld worden in een linker gedeelte boven de parkingingang met nokhoogte 15,71m en een rechtergedeelte boven de historische muur met twee verschillende nokhoogtes. Tevens wordt regularisatie aangevraagd voor de reeds gebouwde uitbreiding van de bistro. De uitbreiding neemt opnieuw open ruimte weg. In de beleidsnota 2013-2018 van dit bestuur staat duidelijk: voor de open ruimte in de Brugse binnenstad wordt vertrokken van een status quo, zoals voorzien in het open ruimtebeleidsplan dat wordt herbevestigd. Bestaande open ruimtes worden maximaal gevrijwaard van bebouwing. Lopende projecten kunnen uiteraard worden afgewerkt. We gaan ervan uit dat het huidige stadsbestuur geloofwaardig wil zijn en dus bij dit project zeker het beleid van behoud van open ruimte zal uitvoeren, temeer omdat het om een uitgelezen plaats gaat: aanpalend aan een beschermd domein met uitgestrekte tuin tot aan de Moerstraat. De tuin is nog door alle tijden grotendeels bewaard gebied dat hoorde bij het middeleeuwse hof van Prinsenhof. De tuin is bovendien centraal gelegen in de werelderfgoedstad en bepalend voor het straatbeeld.

Brugge heeft zijn titel als werelderfgoedstad te danken aan de continuïteit van zijn fijnkorrelig weefsel van straten, kanalen en open plaatsen. Het opvullen van open plaatsen voor grote panden is in tegenspraak met de essentie van de criteria voor de erkenning als werelderfgoedstad. In het managementplan 2012 dat de stad overmaakte aan Unesco wordt de open ruimte als één van de stadslagen betiteld die het stadslandschap karakteriseren. In de samenvatting wordt terecht gesteld: essentieel voor het karakter van stad en bepalend voor de kwaliteit van de omgeving is het aanbod van groen en open ruimte.

Behandeling bezwaar:

De ons nog beschikbare 19de-eeuwse stadplannen (primitief plan d.d. 1811 en 1835 en Poppkaarten d.d. 1854 en 1865) tonen een andere perceel structuur ter hoogte van de bestaande tuinmuur aan de Moerstraat. Ook zijn hier duidelijk verschillende gebouwen te zien. Deze zone is dus ook in het verleden lange tijd gedeeltelijk bebouwd geweest. Het is pas op de kadasterkaart dat de huidige perceel structuur verschijnt. Ook de straatmuur

dateert hoogstwaarschijnlijk uit deze periode. Dit lijkt dan ook duidelijk gerelateerd aan de aankoop en verbouwing van de site door de zustercongregatie 'Dames de la retraite du Sacré-Coeur' vanaf 1888. Het huidige voorstel is voor de Dienst Monumentenzorg dan ook aanvaardbaar, doch het is eveneens duidelijk dat de maximale terreinbezetting van de site hiermee bereikt is en dat de resterende open ruimte integraal te behouden is.

In de kaart gevoegd bij het Open Ruimte Beleidsplan is de site inderdaad aangeduid. Voor de site is echter geen fiche opgemaakt (site 112). Ze wordt aangeduid als type patio en beleidscategorie 3 (te herstructureren). Vermits er geen fiche voor handen is, is er geen verdere ontwikkelingsvisie uitgewerkt op papier hierover. De beleidscategorie "te herstructureren" duidt erop dat er moet rekening gehouden worden met een globaal plan waarbij er een optimalisering dient te komen van de open ruimte. Het aandeel open ruimte mag bij een herstructurering niet substantieel afnemen, inname van open ruimte kan slechts onder bepaalde voorwaarden aanvaard worden. Er mag geen waardevolle open ruimte ingenomen worden, het waardevolle geheel mag niet doorbroken worden, de inname moet bijdragen tot het herstel van de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het ontwerp voldoet aan deze randvoorwaarden:

- Het grootste gedeelte dat bebouwd wordt is nu reeds verharde buitenruimte die als fietsenstalling en bergruimte wordt gebruikt.*
- De tuin blijft één aaneengesloten geheel. Doordat er langs beide zijden functies voorzien zijn die uitgeven op de tuin is dit een grote meerwaarde voor het gebruik en de beleving van de tuin. Er zijn zo immers geen "achterkanten" meer.*
- Het volume dat gebouwd wordt, wordt opgetrokken aan straatzijde. Dit is stedenbouwkundig de meest logische plaats om een volume te bouwen. Het ontwerp voldoet aan de randvoorwaarden van het Open Ruimtebeleidsplan.*

De uitbreiding gaat in tegen een gezond en gedifferentieerd hotelaanbod en de nog altijd bestaande wet op de hotelstop in de binnenstad. (...)

Behandeling bezwaar:

Het huidige voorstel is niet strijdig met de doelstellingen van het Managementplan of de Hotelstop. Ook de Hotelstop blijft nog steeds van kracht. Het effect hiervan is duidelijk merkbaar in de cijfers van de Dienst Toerisme uit het jaarverslag van de Stad Brugge uit 2015: het aantal hotels nam af tussen 2010 (111) en 2014 (101), het aantal hotelkamers daalde zelfs (van 3.505 in 2010 naar 3.351 in 2014). De Stad kan dan ook zeker niet verweten worden dat zij het verblijfstoerisme zou laten ontsporen, integendeel.

Beperkte uitbreidingen van bestaande hotels zijn evenwel nog steeds mogelijk volgens de Hotelstop.

Bezwaar ongegrond.

De inrichting van de tuin voldoet niet. Volgens de belofte van de initiële brochure van de groep Royal Center zou de tuin hersteld worden naar de oorspronkelijke toestand. Daar is niets van te merken tenzij een schraal terrein met veel verharde oppervlakte. De architect erkent dit blijkbaar maar gebruikt dit gegeven om een groot bouwprogramma te verrechtvaardigen, in plaats van de toestand te verbeteren via een verbeterde inrichting van deze open ruimte. Het kwalitatief versterken en een betere aankleding van open ruimtes met bomen en groen maakt ook deel uit van het open ruimte beleid.

Behandeling bezwaar:

In de vergunning uit 2004 was het project eigendom van een andere eigenaar. De nieuwe eigenaar heeft het goed verworven na een overdracht van de aandelen van de vennootschap Royal Center in juli 2013. De huidige eigenaar kan dus niet verantwoordelijk gesteld worden voor de engagementen van de vorige eigenaar. In de vergunning waarover sprake was er geen specifieke aanleg van de tuin voorzien. Door de Groendienst werden wel een aantal zaken gesuggereerd m.b.t. de aanleg maar deze werden niet bijgetreden door het College. Aan de vergunning zijn dan ook geen specifieke voorwaarden verbonden m.b.t. de aanleg van de tuin. De beloftes waarover sprake werden vergunningsgewijs niet opgelegd aan de toenmalige aanvrager en eigenaar. Bezwaar ongegrond.

Regularisatie bistro. (...)

Behandeling bezwaar: Het klopt dat plannen van de oorspronkelijke toestand niet bij het dossier zitten, de bistro werd immers gebouwd op basis van een vergunning verleend door de deputatie. Het is nu wel duidelijk om de impact in te schatten aangezien de constructie gebouwd is. Er zitten ook foto's bij het dossier waarop je dit kunt zien. De bistro is gebouwd in aansluiting op de bestaande bistro in een niet benut hoekje van het perceel. De impact is goed waar te nemen, het bezwaar is dan ook ongegrond.

De stijl, bedaking, de hoogte en het volume van de uitbreiding voldoen niet en storen het straatbeeld van de Moerstraat. De uitbreiding boven de parkingingang. Daar wordt het pand van de linkerbuur genomen als referentie. Men neemt dezelfde nok- en kroonlijsthoogte als de linkerbuur. Maar het dak heeft niet dezelfde vorm en is dus niet vergelijkbaar met het dak van de linkerbuur: de hellingsgraad mag gelijk zijn aan het dak van de linkerbuur maar heeft in het midden een complexe dakconstructie. Het gevolg is dat het dak zeer zwaar en volumineus uitvalt en afbreuk doet aan het straatbeeld van de Moerstraat. (...) trouwens het gebouw van de linkerbuur met nokhoogte 15,71m is al hoog voor het straatbeeld in de Moerstraat. Door nog eens dergelijke hoog gebouw er naast te plannen wordt het straatbeeld nog meer belast. Een ongelukkige vergunning uit het verleden mag geen referentie zijn om dezelfde fout opnieuw te begaan.

Behandeling bezwaar: Het volume is het resultaat van een onderzoek waarbij er gezocht wordt naar een volume dat zich inpast tussen beide buurpanden. Het volume van de buur is inderdaad hoog maar omwille van de verhoogde begane grond op de bouwplaats die gerealiseerd moet worden omwille van de inrit voor de brandweer is dit de meest logische aansluiting. Boven de muur werd het volume aanzienlijk verlaagd ten opzichte van de vorige vergunning om een maximale inpassing te verkrijgen. Op deze manier wordt er aansluiting gevonden op de context. Het volume past zich in binnen de bepalingen van artikel 20 van de gemeentelijke verordening. Bezwaar ongegrond. Gezien de nokhoogte hoger is dan 15m moet er een visuele impactstudie gemaakt worden. Er is geen studie in het dossier te vinden, tenzij een computerrendering die daarvoor zou moeten doorgaan. Maar dat is niet ernstig. Iedereen weet dat computerrenderings niet de juiste verhoudingen weergeven en gemanipuleerd kunnen worden. We hebben al bouwaanvragen gezien die nauwkeurige 3D plannen tonen die een betere basis geven voor een impactstudie. Het zou goed zijn indien de stad ook de gezichtspunten aangeeft van waaruit de studie moet gebeuren, wat bij enkele projecten al gebeurt.

Behandeling bezwaar:

Bij het dossier zijn fotorealistische beelden gevoegd waarop de impact duidelijk is. Dit voldoet aan de vraag om een visuele impactstudie bij het dossier te voorzien. Dit was in de

vorige aanvraag ook zo gedaan. Gezien het om fotorealistische plaatsen gaat moeten we ervan uitgaan dat er voldaan is aan eis van de gemeentelijke verordening. Bezwaar ongegrond.

De veel grotere bouwdiepte en de versmalling van de doorrit maken tevens dat het zicht op de achterliggende tuin vanuit de Moerstraat sterk verminderd en tot het minimale beperkt wordt. De voorbijganger in de Moerstraat zal nog amper de tuin en het beschermd monument kunnen waarnemen en de beleving ervan zal volledig verdwijnen. Het grote dakvolume met zijn steile dakhelling neemt licht en zon weg van de overburen. Het pand is ook te hoog in vergelijking met de breedte van de straat en contrasteert met het straatbeeld.

Behandeling bezwaar:

De site is privaat eigendom, de stad kan de eigenaar niet verplichten om zijn eigendom open te stellen naar buurt toe of zichtbaar te maken vanuit de omgeving. Van oudsher was de site immers ommuurd en afgesloten, dus ook uit historisch oogpunt is er geen argument hiervoor. Bezwaar ongegrond.

Het rechtse bouwvolume achter en boven de te behouden historische muur. Dit gedeelte wordt nu op ongeveer 1 meter afstand gebouwd ten opzichte van de binnenkant van de muur. Boven de muur wordt een glaspertij voorzien van 1,70m met daarboven een 30° hellend dak. Dit is minder ingrijpend dan voorgaand project maar daarom ons inziens nog niet aanvaardbaar. De te behouden historische muur komt op die manier zeker niet onbeschadigd uit dit project. De betekenis van de tuinmuur wordt sterk aangetast door het vervangen van het normaal zichtbare groen door de voorziene aangevraagde nieuwbouw met glaspertij. De aanwezigheid en zichtbaarheid van de historische tuinmuur met groen is een getuigenis of aankondiging van de aanwezigheid van een historisch en cultureel belangrijk pand. Tesaen met het verlies aan zichtbaarheid die vandaag ook aanwezig is via de huidige poortopening, wordt elke cultuurhistorische beleving in belangrijke mate aangetast. Hoewel minder zichtbaar vanaf de straat blijft het eventueel toelaten van een volledige glaspertij boven deze waardevolle historische muur esthetisch uiterst omstreden. We menen dat dit hier niet verantwoord kan worden.

Behandeling bezwaar:

De tuinmuur blijft behouden en het nieuwe volume staat achter de tuinmuur. Uiteraard zal het straatbeeld wijzigen door het toevoegen van het gebouw. In het dossier werd een traject doorlopen waarbij de oplossing zoals voorzien in de vergunning een goed compromis werd bevonden. De site heeft immers niet meer dezelfde bestemming als voorheen. Het volume van ramen is in verhouding tot de muur, het dakvolume zal, door de beperkte breedte van de straat, niet zo waarneembaar zijn zoals uit de geveltekeningen blijkt. Hiervoor verwijzen we naar de visualisaties in het dossier.

Bezwaar ongegrond.

Mobiliteitsproblematiek.

Behandeling bezwaar: Er is een mobiliteitsstudie gevoegd bij het dossier, opgemaakt door een studiebureau gespecialiseerd in mobiliteit. We kunnen aannemen dat de experts ter zake een objectieve beoordeling maken van de aanvraag. Bovendien wordt er in dit dossier geen enkele bijkomende parkeerplaats gecreëerd, er verdwijnen zelfs een paar

parkeerplaatsen. In totaliteit van de uitbating is het extra aantal kamers ook minimaal. Bezwaar ongegrond.

Advies GOA

Voorwaardelijk gunstig Gunstig advies. Het dossier is het resultaat van een hele reeks besprekingen die reeds sinds eind 2014 lopende waren, het huidige dossier is ook een aanpassing van vorige vergunning die verleend werd in eerste aanleg én in beroep. Het project werd qua programma en volume serieus teruggedrongen om zich te kunnen inpassen in deze moeilijke context ten opzichte van de eerdere voorstellen. Er wordt nu een volume voorzien met 25 kamers dat zich architecturaal in twee volumes bevindt. De inpassing tussen beide burens resulteert in een volume op twee niveaus. De inrit voor de brandweer is bestaand en ook de stadslandschappelijk waardevolle muur wordt behouden. De oplossing boven/ achter de muur probeert om zo minimaal mogelijk de aandacht te eisen. Door de aanpassing naar inplanting en dakhelling zal het volume nog minder zichtbaar zijn in de straat. De waardevolle muur blijft het straatbeeld primeren. Het advies van de Commissie Stedenschoon werd nog verwerkt in het ontwerp dat nu voorligt en de architectuur werd verder gedetailleerd.

In het openbaar onderzoek werden 9 bezwaren ingediend. De meeste bezwaren behelsen het principe dat er niet gebouwd kan worden in de tuin. De site is opgenomen in het openruimtebeleidsplan maar het ontwerp doet geen afbreuk aan de voorgestelde beleidsdoelstellingen voor deze site. In het verleden stond er op deze plaats ook bebouwing (zie nota). Sector Unesco meent dat dit de enige locatie is waar het hotel, dat beschermd is als monument, nog uitgebreid kan worden. Met deze toevoeging is de maximale capaciteit voor de site bereikt. In het dossier is nog de regularisatie van een beperkte uitbreiding voorzien aan de bistro, ter hoogte van het hoofdvolume. Hiertegen is geen bezwaar. De tuinaanleg blijft ook een heikel punt. De vorige eigenaars hebben nooit de tuin kwalitatief aangelegd. Omwille van het belang van de site moet hier toch de nodige aandacht voor zijn. Aan het huidige dossier is ook een groenplan toegevoegd dat door de Groendienst gunstig werd geadviseerd.

...

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 22 OKTOBER 2018 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is het begin van de handelingen waarvoor vergunning is verleend in te geven in het omgevingsloket, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die handelingen.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 12 december 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De tweede tussenkomen partij brengt geen advies uit.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 maart 2019 om het beroep in te willigen en de omgevingsvergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

4C *BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING*

1. *Erfgoed*
2. *Volume aan de straat en straatbeeld*
3. *Bistro*
4. *Mobiliteit*
5. *Tuinaanleg*
6. *Hotelstop*
7. *Schaduwwerking*
8. *Zichten*

1. *Erfgoed*

...

Conclusie inzake het aspect erfgoed

De beoordeling van het schepencollege betreffende dit aspect kan in grote lijnen bijgetreden worden. Het principe dat het gebouw achter de muur amper zichtbaar moet zijn, zoals door de expertencommissie Unesco geponeerd, wordt bij voorliggende aanvraag gerespecteerd. De ingreep betoont in deze verbeterde versie een veel beter oplossing dan bij de vorige, zowel in verhouding tot de muur als inzake volume.

Ook de tuinaanleg en de bistro spelen een rol bij de beoordeling van de kwaliteiten m.b.t. erfgoed. Deze worden verderop behandeld.

Besloten kan worden inzake het volume aan de Moerstraat dat het voorstel passend werd bijgestuurd t.o.v. het vorige, door het achteruitschuiven van het geheel, zodat het niet meer op de historische muur, maar achter deze muur komt.

2. *Volume aan de Moerstraat*

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

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

Meerdere bezwaarindieners, waaronder VZW Marcus Gerards, verwijzen in hun bezwaarschriften naar de beleidsnota 2013-2018 waarin onder 6.3 verwezen wordt naar

de 'Hortus Conclusus' of omsloten binnentuinen. In dit 'beleidsplan open ruimten' wordt gesteld dat bestaande open ruimten maximaal gevrijwaard moeten worden van bebouwing. Dit lijkt in tegenspraak met voorliggend voorstel tot het bouwen van 26 bijkomende kamers aan de Moerstraat, al kan meteen opgemerkt worden dat enkel de rand van de zogenaamde open ruimte aangetast wordt, en deze momenteel reeds verhard is (dolomiet). Het schepencollege merkt op dat uit de Popp-kaart van 1865 blijkt dat aan de Moerstraat gebouwen stonden. Het spreekt vanzelf dat het open-ruimte-plan van Brugge eerder gericht is op de huidige situatie en de ruimtes die nu bestaan. Toch is historisch onderzoek nuttig en kan het, zoals in dit geval, bijdragen tot een passende en gemotiveerde beslissing. Voorliggend voorstel voldoet volgens het CBS aan de voorwaarden tot herstructurering, anderzijds is de beoordeling of de waardevolle open ruimte wordt aangetast subjectief. Het is de vraag of de huidige dolomietverharding als waardevol beschouwd moet worden. In potentie kan elke verharding een groene ruimte zijn, al bestaan in deze beperkingen, doordat slechts 100cm aarde kan aangebracht worden is het planten van hoogstammen sowieso niet mogelijk. De inname is stedenbouwkundig logischer aan de straat dan bijvoorbeeld centraal in de tuin, de aantasting van het binnengebied beperkt. Fiche 112 van bovenvernoemd beleidsplan formuleert een aantal concrete richtlijnen in verband met de huidige site:

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

De blinde gevel wordt afgewerkt met een gebouw en niet met groen, al kan de vraag gesteld worden of het beleidsplan wel degelijk de volledige wachtmuur bedoelde en in welke mate het rekening en ruimte hield met alternatieven. Door het volledig afwerken van de gemene muur met groen zou een open verbinding gevormd worden naar de straat, indien het dak boven de doorgang verdwijnt. Huidig voorstel opteert evenwel voor een bijkomend volume. Het afwerken met een volume is vanuit technische oogpunt beter (onderhoud, warmte-isolatie, vocht), en wordt ook als aanvaardbaar beschouwd door het schepencollege. De site wordt op een aanvaardbare wijze geoptimaliseerd door dit concept.

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

Het is volgens aanvrager de bedoeling dat de poort open blijft overdag. In functie van de verbeterde aanvraag werden nieuwe details toegevoegd van de poort teneinde de semi-publieke groene binnentuin en het achterliggende monument visueel te betrekken bij het woonerf, ook als de poort gesloten is. Besloten kan worden dat de poort naar behoren uitgewerkt werd.

Het open doorzicht wordt, zeker op grotere hoogte, beperkt door het oprichten van een bebouwing die meer dan 15m hoog is, en dat zowel vanuit het groene binnengebied naar de Moerstraat als vanuit de omgevende bebouwing naar de binnentuin toe. Voorliggend voorstel zal deze doorzichten eerder verzwakken dan versterken. Toch blijft het principe om een gebouw aan de straat op te richten aanvaardbaar. Het is evenwel de vraag op welke wijze dit gebeurt. Uit een vergelijking tussen het vorige en nieuwe voorstel blijkt dat de nok behoorlijk verminderde, zoals te zien op de tekening. Daardoor is dit aspect nu ook

aanvaardbaar. Het kan niet zijn dat vergezichten een verworven recht zijn, in een stedelijke context. Een passend evenwicht werd gevonden.

Hotel Relais Ravenstein in de Molenmeers kreeg een vergunning voor het bouwen van een volume achter een tuinmuur. Het betreft een gelijkaardige situatie, al is het voorziene dak in huidig geval hoger. De foto's van het resultaat geven aan dat de tuinmuur een groot deel van zijn vrijstaande en oorspronkelijke karakter verloor. In dit geval kan de vraag gesteld worden wat er overblijft van het karakter van de muur, met de bijkomende volumes en de vrij dominante reclame. De oude muur is amper losstaand door de korte afstand van de nieuwbouw erachter (de bovenramen komen aan de binnenzijde van de muur), en verliest daardoor zijn karakter als tuinmuur en losstaand historisch relict. Het principe zoals geformuleerd door de Expertencommissie Unesco op 20.04.15 en op 07.12.15 blijft van toepassing, het ware goed de richtlijnen van deze commissie aan dit dossier toe te voegen. Het gebouw achter de muur dient amper zichtbaar te zijn. Dit wordt bij voorliggende aanvraag nu wel gerespecteerd. Hierbij werd het principe zoals in 2016 door de PSA gesuggereerd passend gevolgd. Het resultaat zal een voorbeeld vormen van hoe een volume discreet kan gebruik maken van een bestaande historische muur. Aanvrager voorzag zelfs op plaatsen een volledige scheiding, wat een bijzondere interne beleving van de kamers daar zal mogelijk maken.

...

Conclusie inzake het volume aan de Moerstraat

De beoordeling van het schepencollege betreffende dit aspect kan in grote lijnen bijgetreden worden. Beroeper heeft zeker een valabele bedenking inzake de voormalige openheid van de tuin, die nu door een volume zal verminderen, anderzijds is het ook zo dat de site vanuit historisch oogpunt afgesloten was, en aanvrager op aangeven van het verslag van de provinciale ambtenaar de poort anders detailleerde, waarbij doorzicht mogelijk blijft. De relatie wordt dus niet geheel verbroken, overigens valt te veronderstellen dat de poort bij momenten geopend zal zijn, aanvrager geeft dit ook uitdrukkelijk aan. De tuin kan inderdaad een zekere meerwaarde bieden voor het woonerf.

Geconcludeerd kan worden dat het voorstel inzake de bebouwing aan de Moerstraat verenigbaar is met het beleidsplan inzake de daarin geopperde suggesties, ook inzake de globale bedoeling van het plan. De open ruimte wordt niet substantieel verminderd, enkel aan de rand (aan de Moerstraat) wordt een volume voorzien, waarbij de gemene muur links afgewerkt wordt. Een volume aan de straat is niet uitgesloten, het is evenwel belangrijk op welke wijze dit vorm krijgt. Dit werd nu passend voorzien, zoals ook in voorgaand deel beschreven, en dat in combinatie met een doordachte detaillering van de poort. Voorbehoud dient gemaakt inzake het functioneren van de inrit, dit wordt verder toegelicht bij het deel mobiliteit.

3.Bar en Bistro

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

4.Mobiliteit

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

Noch in het MOBER, noch in de verweernota wordt op dit punt behoorlijk ingegaan. Vooreerst wordt ten onrechte gesteld dat er niets of weinig verandert aan de huidige situatie. Dit is onjuist. Het Mober stelt ten onrechte dat de inrit onder het poortgebouw 'iets' smaller wordt, en er nog steeds gelost en geladen kan worden onder dat gebouw. Vooreerst gebeurt dit tot voor kort op de dolomietzon, bovendien versmalt de doorgang aanzienlijk, met toevoeging van twee toegangen in deze zone. Dit is niet aangewezen.

In het verweerschrift dd 04/03/19 wordt gesteld dat de aanvraag de bestaande mobiliteitssituatie niet wezenlijk wijzigt, en er op het terrein veel meer dan afdoende capaciteit bestaat om alle verkeersstromen op te vangen. Laden en lossen kan zonder de andere voertuigen te blokkeren, zo stelt aanvrager.

Dit standpunt dient tegengesproken. Zoals gezegd versmalt de doorrit te veel (terwijl dit reeds een probleem was), bovendien verdwijnt de dolomietverharding. In het voorstel komt een deur links en rechts voor, die absoluut niet behoorlijk gesitueerd zijn.

Zie ter illustratie onderstaande figuur van de doorgang. Bemerk de autobus, de noodtrap links met openzwaaiende deur, en de vreemde trap-met-lift-en-deur die de doorgang versmalt. Twee elementen zullen fundamenteel wijzigen t.o.v. de huidige situatie:

1. *De doorrit zal versmallen*

2. *De dolomietverharding in de tuin zal verdwijnen*

In plaats van het probleem, dat zich nu reeds stelt, op te lossen wordt het middels voorliggend ontwerp nog vergroot. Bemerk ook de vreemde plaats van de liftdeur alsook de opendraaiende deur van de vluchtrap. Passagiers kunnen de bus verlaten vooraan, de achterste deur is amper bruikbaar, het uitnemen van bagage is niet mogelijk. Bovendien ontstaat ook links van de bus een moeilijke situatie, gezien de enge doorrit waar zowel voetgangers als wagens en fietsers moeten passeren, laat staan hulpdiensten. Dit is niet aanvaardbaar. Het is zeer de vraag waarom trap en lift niet in het volume rechts van de doorgang geïncorporeerd werden, in plaats van een hindernis te vormen in een doorrit die nu al moeilijk is. Meer nog, een aparte parkeerplaats voor een bus ware ideaal geweest. Het aantal autobussen wordt in het Mober onderschat, gezien ook de congresfunctie, bistro en uitbreiding.

...

Het valt te veronderstellen dat de ontwerper-architect in de ontwerpfase niet op de hoogte was van het gegeven dat de zone dienstig is voor verschillende verkeersstromen, met name:

- *ondergrondse parking voor 107 wagens (in- en uitrit)*
- *inrit voor bestelwagens van minder dan 260cm die lossen in de parking -autobussen voor hotelgasten maar ook voor congresgangers*
- *bestelwagens van meer dan 260cm die niet in de garage kunnen*
- *vrachtwagens die laden en lossen*
- *80 fietsplaatsen (bovendien in de kelder op niveau -2)*
- *voetgangers*
- *hulpdiensten (o.a. de brandweerwagens)*

Gesproken kan worden van een conceptfout. Het is allerm minst aangewezen de doorgang, die blijkbaar ook dienst zal gaan doen om te laden en te lossen (vrachtwagens, bestelwagens van hoger dan 260cm en autobussen) te versmallen zoals nu voorzien op plan. De trap rechts maar ook de trap links dienen anders opgelost te worden. De draagkracht van het perceel wordt op deze manier overschreden, omdat de doorgang niet geschikt is voor al dit verkeer, en nu al niet evident is. Het probleem wordt alleen maar vergroot door het gegeven dat de inrit gelegen is aan een woonerf.

Aanvrager voegt in het Mober een verslag van een proefopstelling in, met fotomateriaal. Uit deze foto's blijkt eerder het probleem dan de oplossing.

Hieronder de huidige situatie. Hieruit blijkt dat het niet aangewezen is de doorgang verder te versmallen. De proefopstelling houdt overigens geen rekening met de voorziene uitbouwen.

...

Dit probleem werd reeds in de vorige nota van de PSA in 2016 aangegeven als volgt:

Momenteel wordt gelost middels vrachtwagens die kunnen stoppen op de dolomietverharding, zo bleek ook tijdens het plaatsbezoek op 22.08.16 door Frank De Baere. Aanvrager betoogt dat het verboden is in deze zone te parkeren, dit dient evenwel tegengesproken. Het kan zijn dat aanvrager vanuit strategische overwegingen de zone afgesloten heeft. In de praktijk vormde de dolomietverharding wel degelijk voor een oplossing voor laden en lossen.

Deze verharding zal verdwijnen bij het bouwen van de uitbreiding. Leveringen in de ondergrondse garages zijn mogelijk, maar enkel met voertuigen lager dan 260cm. Vele bestelwagens zijn hoger.

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

De 65 fietsstandplaatsen worden verplaatst naar nivo -2. De fietsstallingen kunnen dienstig zijn voor personeel, maar ook voor congres- en restaurant/bar/bistro-bezoekers en

eventueel voor mensen die in het hotel verblijven. Het is vreemd dat deze mensen via de helling twee verdiepen lager moeten fietsen. De helling is steil en smal, en bedoeld voor wagens in twee richtingen.

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

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

Aan bovenstaande bekommernis werd niet tegemoet gekomen, wel integendeel. Niet enkel de doorgang werd aanzienlijk versmald aan beide zijden, ook de huidige dolomietverharding achter de muur aan de Moerstraat zal plaats maken voor een volume. Hierdoor verdwijnen de huidige fietsstalplaatsen, maar ook de ruimte waar leveringen

kunnen gebeuren, en bussen kunnen stoppen. De fietsplaatsen bleven gesitueerd op niveau -2.

Aanvrager betoogt dat het verboden was (door hemzelf) om te parkeren op de dolomietverharding, foto's van beroepers alsook een plaatsbezoek door mezelf in 2016 tonen echter aan dat dit toch gebeurde. Beroeper voegde een aantal foto's toe van het gebruik van de dolomietzone door leveranciers alsook problemen in het woonerf.

...

Beroeper geeft voorbeelden van bussen die parkeren in de Moerstraat, ofwel op het terrein van het hotel. Niet in de doorrit zelf. In de straat levert dit nog meer problemen op.

Door het nieuwe bouwproject met de versmalling van de doorrit (tot 757 cm) door de uitbreiding van trap en technische ruimte zal het inrijden en gelijkaardig parkeren in de toekomst voor deze toeristenbussen heel wat moeilijker zijn, het lossen van de bagage zal problematisch. Bovendien verdwijnt de hierboven weergegeven oplossing om te parkeren op de dolomietzone. Het is te verwachten dat de bussen voor het instappen/uitstappen met bijhorende bagage in de straat wensen stil te staan (zullen stilstaan), hetgeen voor onaanvaardbare hinder voor de woonbuurt aanleiding zal geven. Bovendien zullen verkeersstromen geremd worden, wat voor files in de Moerstraat kan zorgen.

In secundaire orde dient het MOBER in vraag gesteld. Vooreerst wordt hierin gesteld dat inzake de doorrit amper iets zal wijzigen, dit is niet correct, bovendien lijken de opgegeven cijfers inzake het autoverkeer van en naar de ondergrondse garage te laag ingeschat. Dit wordt zo gesteld door beroeper, maar in het Mober ook niet onderbouwd. De telling zou uitgevoerd zijn in mei 2018, het is de vraag op welk uren, dagen e.d.. Overigens is mei niet meteen een vakantieperiode. Volgens deze telling zijn er gemiddeld per dag in- of uitgaand bijvoorbeeld 5 fietsbewegingen het geval, en 55 autobewegingen, en dat met een fietsparking van (in de toekomst) 80 plaatsen en nu reeds 107 parkeerplaatsen. Het betreft bovendien in- of uitgaande bewegingen, geen heen- en weer. De fietsparking met 65 of in de toekomst 80 plaatsen zou dus per dag 2,5 fietsen zien toekomen, wat niet zeer aannemelijk is. Om de twee weken zou er 1 autobus arriveren, en dat met een congrescentrum. Hoe het aantal bussen berekend werd is overigens ook niet geweten. In de verweernota wordt opgemerkt dat een hotel als dit niet veel autobussen aantrekt, gezien de nevenfuncties is dit evenwel niet meteen zeker.

Meest vreemd blijft de indruk die gegeven wordt dat aan de huidige situatie amper iets zal veranderen. Dit is niet zo. De doorrit zal aanzienlijk versmallen en de dolomietzones zullen verdwijnen.

Daarnaast dient vermeld te worden dat de doorrit onder het poortgebouw ook de toerit is voor de voertuigen van de hulpdiensten naar de hoofdgebouwen van het hotel Dukes' Palace. Het koninklijk besluit terzake geeft aan dat deze toerit voortdurend vrij moet zijn.

Op 13/08/18 nog gaf de brandweer een (herhaald) ongunstig advies.

Het advies dd. 06 januari 2016 met kenmerk P10626/00318/28/01 blijft onverminderd van toepassing. Echter wenst de brandweer wel op te merken dat aan de achterzijde er een brede inrijpoort is voorzien om zo de gebouwen bereikbaar te maken voor de ladderwagen van de brandweer. In werkelijkheid wordt deze, in dolomiet voorziene brede ruimte, ingenomen door autobussen, waardoor de bereikbaarheid in het gedrang komt.

Beroeper stelt vast dat de Hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen een ongunstig advies heeft afgeleverd. Er zou een vergadering plaatsgevonden hebben, waarna een mailbericht

het akkoord met een aangepast plan zou verstuurd zijn en dat aan het dossier toegevoegd zou zijn. (cfr. vergunning pg. 18/49). Overigens dient toegevoegd dat zelfs als de brandweer het been niet stijf houdt bovenstaand probleem de gestelde problematiek bevestigt.

Er kon bij nazicht echter geen dergelijk bijkomend bericht van de Hulpverleningszone 1 in het dossier teruggevonden worden. Daarnaast stelt zich de vraag op welke uitgangspunten de brandweer zich gebaseerd heeft bij het nemen van de beslissing. Voor het passeren van de brandweerwagens dient de doorrit onder het poortgebouw volledig vrij te zijn. Zoals hierboven reeds aangehaald zijn de ingebrachte elementen uit het dossier allerm minst geloofwaardig, en zal de doorrit onder het poortgebouw veelvuldig belemmerd worden. Meest jammere is dat de huidige doorrit aanzienlijk versmald wordt, en geen oplossing gezocht wordt om bussen te laten parkeren op eigen terrein. De draagkracht van het perceel lijkt overschreden te worden.

...

Conclusie inzake mobiliteit

De beoordeling van het schepencollege betreffende dit aspect kan niet bijgetreden worden. In het aanvraagdossier komen drie documenten voor waar informatie met betrekking tot de mobiliteit van de aanvraag verstrekt wordt: de verklarende nota architect, de bijgevoegde Mober en de effectomschrijving op de omgeving. Ook op de plannen worden indicaties gegeven inzake leveringen en busstaanplaatsen. Beroeper stelt terecht dat de gestelde aannames niet realistisch zijn, alsook dat een aantal leveringen of activiteiten niet meer op de dolomietverharding zullen doorgaan, en dat een aantal functionaliteiten niet optimaal zijn, zoals het verplaatsen van laden en lossen naar de doorrit onder het poortgebouw. Bovendien is het brandweeradvies niet overtuigend gunstig.

Het valt niet te ontkennen dat dit aspect een aandachtspunt is in het hele dossier, zoals het altijd geweest is, ook in huidige situatie. Het samengaan van diverse functie in een stedelijke context gaat gepaard met verschillende belangen en dynamieken, waarbij het aan de overheid is om deze in goede banen te leiden. Afgaand op voorliggend voorstel kan niet per definitie gesteld worden dat onaanvaardbare storende effecten het geval zullen zijn. Vanzelfsprekend blijft een toegang naar een hotel via een woonstraat moeilijk, huidig voorstel verandert daar weinig aan, het aantal parkeerplaatsen neemt bijvoorbeeld niet toe. Het is duidelijk dat het goed functioneren van het hotel ook te maken heeft met andere aspecten dan strikt ruimtelijke, maar ook van goed nabuurschap en eventueel verkeersregeling.

Onderstaand standpunt van aanvrager in zijn verweerschrift dd 04/03/19 kan niet bijgetreden worden:

Samengevat wijzigt de aanvraag de bestaande mobiliteitssituatie eigenlijk niet - en minstens niet wezenlijk - en blijkt er op het terrein (veel) meer dan afdoende capaciteit om alle verkeersstromen op te vangen, zonder dat het openbaar domein bijkomend / nodeloos moet belast worden.

Het argument dat voor de dolomietzone nu een parkeerverbod geldt, is vooreerst niet absoluut (het is een eigen regeling die zoals door beroeper aangetoond via fotomateriaal niet opgevolgd wordt, dit bleek ook tijdens een plaatsbezoek), bovendien vermindert de breedte van de doorgang aanzienlijk. De fysieke afzetting van de dolomietzone is van recente datum. Los van dit alles dient opgemerkt dat het niet zo is dat indien een slechte

situatie niet wijzigt, deze ruimtelijk aanvaardbaar is. Gezien de verbouwing is het mogelijk deze te verbeteren, minstens niet te verslechteren, zoals nu het geval.

Aanvrager zal betogen

-dat bij het toekomen van vrachtwagens, bestelwagens hoger dan 260cm of autobussen een

medewerker het verkeer in goede banen zal leiden

-dat de huidige dolomietzone een parkeerverbod inhoudt en nu al geladen en gelost moet worden ter hoogte van de inrit

-dat bovenvernoemde verkeersstromen zeer beperkt zijn

-dat hetgeen nu voorzien wordt kan functioneren

Deze argumenten kunnen, zoals boven beschreven, niet bijgetreden worden, grotendeels tegengesproken, ook bij het Mober kunnen vragen gesteld.

Het aspect mobiliteit dient alsnog bijgestuurd, de draagkracht van het terrein werd overschreden. De noodtrap links van de inrit en de trap rechts van de inrit kunnen anders opgelost worden, een parkeerzone voor bussen kan voorzien worden achter het nieuwe bouwvolume.

Aanvrager haalt allerlei argumenten en begeleidende maatregelen aan om de moeilijke inrit te verdedigen, maar after all blijven het de plannen en de feitelijke situatie die de doorslag geven bij een afweging. Nu het duidelijk is hoe de inrit georganiseerd zal worden, dient geconcludeerd dat dit strijdig is met de goede ruimtelijke ordening, te meer gezien het aanpalende woonerf.

Minstens dient de doorgang niet te versmallen, in secundaire orde kan onderzocht worden of een zone kan voorzien worden voor de autobussen en vrachtwagens, zoals nu het geval t.p.v. de dolomietzone. De fietsersstalling kan beter niet voorzien worden op niveau -2. In feite is gelijkvloers aangewezen, niveau -1 kan een compromis vormen.

5. Tuinaanleg

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

Door het bouwen van een nieuwe vleugel met 26 kamers die niet fysisch verbonden zijn met het hoofdgebouw zal een verhoogde circulatie door de tuin tussen beide noodzakelijk zijn, zowel voor personeel als gebruikers. De bestaande situatie wordt dus op dit punt gewijzigd, voor wat betreft de beleving van de voormalige tuin van de hertogelijke residentie, al komen momenteel ook reeds enkele kamers voor die enkel via de tuin het hoofdgebouw kunnen bereiken. Het gaat nu evenwel om 26 kamers, niet te vergelijken met de enkele die nu het geval zijn. Het gegeven dat een circulatie via de ondergrondse parking mogelijk is volstaat niet om dit probleem te negeren, het betreft een vijfsterrenhotel waarbij hotelgasten eerder door de tuin dan door de parkeergarage naar het restaurant of vergaderzaal zullen lopen. Bij voorliggend dossier werd een gepaste oplossing voorzien voor dit probleem. Het is aangewezen een voorwaarde bij een eventuele vergunning te voorzien dat deze tuin het eerstvolgende plantseizoen na het voltooien van de werken zal uitgevoerd worden.

In 2004, bij de eerste vergunningsaanvraag van Duke's Palace, vergund op 29.07.05 werd een volwaardige heraanleg van de oorspronkelijke waardevolle tuin vooropgesteld. De huidige inrichting is weinig kwalitatief. Het betrof toen evenwel een andere eigenaar, de nieuwe verwierf het goed pas recent, in 2013. In bovenvermelde vergunning werd overigens geen specifieke aanleg voorzien, al werden toen door de Groendienst wel een aantal zaken gesuggereerd, maar niet bijgetreden door het college. Toch ware een toelichting en eventuele verwijzing naar de historische tuin nuttig, waarbij het om meer gaat dan het deel aansluitend bij het beschermde deel. Het is de vraag in hoeverre hier gegevens rond bestaan, en op welke wijze de nieuwe aanleg of het behoud van de binnentuin ook historisch verantwoord kan worden.

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

De tuin zoals nu voorzien in dit verbeterd voorstel houdt geen rekening met een historische situatie (afgezien van behoud van een aantal bomen rechtsboven) maar getuigt wel van een hedendaagse visie op tuinarchitectuur.

Gesteld kan worden dat dit het verlies van de voormalige tuin deels compenseert, overigens werd deze door het toevoegen van de parking sowieso feitelijk onmogelijk.

Tuinontwerper Monbaliu beschrijft dit in zijn ontwerpnota als volgt:

...

Conclusie inzake de tuin

De beoordeling van het schepencollege betreffende dit aspect kan in grote lijnen bijgetreden worden. Het is duidelijk dat een MER in deze niet aan de orde is, wat niet wegneemt dat de aanvraag inzake opportuniteit en milieuaspecten behoorlijk beoordeeld moet worden, en dat zowel inzake erfgoed als mobiliteit. Een cultuurhistorisch onderzoek van de tuin is aangewezen, zo kan herhaald. Betreurd moet worden dat dit ook bij deze verbeterde aanvraag niet gebeurde, al bestaat daar een redelijke uitleg voor.

Een aantal volumes nu het geval zullen verdwijnen, vermoedelijk geacht vergund. Een afweging dient gemaakt tussen aan aantal factoren, waarbij uit het huidige (nieuwe) tuinplan blijkt dat een aantal elementen in rekening gebracht moeten worden die een herstel van de oorspronkelijke toestand (voor zover gekend) bemoeilijken. Het is immers zo dat de tuin reeds verdween toen een vergunning voor een ondergrondse garage verleend werd. De bodemlaag op de parking is niet zeer dik, en laat de aanplant van bomen boven de garage niet toe (al werd de vergunde parking dusdanig ontworpen dat een aantal belangrijk bomen behouden werden). Bovendien zijn een aantal voorzorgen te nemen inzake brandpreventie (draaicirkels wagens) en deed aanvrager een degelijk en waardevol voorstel voor de heraanleg van de nieuwe tuin, die de op het eerste zicht onnatuurlijke en bijgevolg zeer storende huidige tuin zal vervangen, rekening houdend met een aantal parameters zoals boven vermeld.

Huidig voorstel zowel inzake tuinaanleg als bebouwing stukken beter is dan de vorige aanvraag, en aanvrager gepaste inspanningen deed om een evenwicht te vinden. De voorliggende aanvraag getuigt van veel meer respect voor de tuinmuur aan de straat alsook voor het achterliggende monument door de minder potsierlijke aanleg van de tuin, waarbij de rode poedel de kers op de taart was. Een voorwaarde om de uitvoering van de tuin te verzekeren dient opgelegd bij een eventuele vergunning.

6.Schaduwwerking

...

Conclusie inzake schaduwwerking en zichten

De beoordeling van het schepencollege betreffende dit aspect kan bijgetreden worden.

Dit argument was een belangrijk minpunt in combinatie met andere factoren zoals beeldkwaliteit bij vorige aanvraag. Nu aanvrager een meer geschikte oplossing vond inzake vormgeving en volumewerking kan besloten worden dat het voorstel op dit punt aanvaardbaar is. Het kan niet de bedoeling zijn dat alle zichten bewaard worden, zoniet zou bouwen onmogelijk worden in een stad of in een omgeving met andere landschappelijke kwaliteiten. Een recht op uitzicht bestaat niet.

4D CONCLUSIE EN VOORSTEL

...

Inzake opportuniteit kan besloten worden dat het voorstel, nu het op een aantal punten verbeterd werd, derhalve passend is in zijn omgeving en verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, met uitzondering van het aspect mobiliteit.

...

Onderlijnd moet worden dat het vorige voorstel, waarbij de vergunning recent door de Raad vernietigd werd, op een aantal belangrijke en fundamentele punten tekort schoot. Middels voorliggend verbeterd voorstel werd het volume passend bijgestuurd, de behandeling van de historische tuinmuur meer doordacht uitgewerkt, een nieuw tuinaanlegplan toegevoegd. Op al deze punten voerde aanvrager structurele verbeteringen door, evenwel niet inzake het aspect mobiliteit, des te gevoeliger gezien de ligging palend aan een woonerf.

Het enige wat inzake mobiliteit gewijzigd werd tov vorige aanvraag was een toelichting middels een Mober, opgemaakt op kosten van aanvrager, bijgevolg niet tegensprekbaar. De verschillende verkeersstromen werden beschreven, alsook getekend op het plan. Hierdoor wordt het duidelijk dat de reeds precaire situatie ter hoogte van de inrit verslechterd werd, in plaats van verbeterd, zoals boven beschreven. Dit is niet aanvaardbaar. Overigens wordt, in secundaire orde, het zicht vanaf de straat met 3m verkleind.

Aanvrager zal betogen

- *dat bij het toekomen van vrachtwagens, bestelwagens hoger dan 260cm of autobussen een medewerker het verkeer in goede banen zal leiden*
- *dat de huidige dolomietzone een parkeerverbod inhoudt en nu al geladen en gelost moet worden ter hoogte van de inrit*
- *dat bovenvernoemde verkeersstromen zeer beperkt zijn*
- *dat hetgeen nu voorzien wordt kan functioneren*

Deze argumenten kunnen, zoals boven in detail beschreven, niet bijgetreden worden, ook bij het Mober kunnen vragen gesteld.

Het aspect mobiliteit dient alsnog bijgestuurd, de draagkracht van het terrein werd overschreden. De noodtrap links van de inrit en de trap rechts van de inrit kunnen anders opgelost worden, een parkeerzone voor bussen kan voorzien worden achter het nieuwe bouwvolume. Teneinde deze ingrijpende wijzigingen te vermijden kan eventueel volstaan worden met het wegnemen van de vreemde uitbouw rechts in de inkom, de trap/lift kan geïncorporeerd worden in het volume rechts van de inrit, waardoor deze slechts met een

meter (cfr noodtrap) versmalt, in plaats van met meer dan drie meter, zoals nu voorzien op de plannen. Dit zou een redelijk compromis zijn met enkel interne wijzigingen, waarbij de noodtrap en de nu al discutabele tuinaanleg kunnen behouden worden zoals voorliggend. Indien aanvrager niet bereid is deze verbetering aan te brengen is het aangewezen de aanvraag te weigeren.

Overigens is het aangewezen dat ook het advies van de brandweer, in eerst instantie ongunstig, toelicht wordt. Zelfs indien nu gunstig geeft het aanleiding om het voorstel bij te sturen en de doorrit niet te vernauwen.

Finaal kan besloten worden dat het principe om te bouwen aan de Moerstraat aanvaardbaar is, het bestaande hotel kan geoptimaliseerd worden. Voorliggend voorstel werd sterk verbeterd tov 2016, maar is nog steeds niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Dit komt door het niet opgeloste mobiliteitsprobleem, zoals boven beschreven, en dat in het licht van het aanpalende woonerf.

De provinciale omgevingsambtenaar stelt voor om het beroep gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.

Het is aangewezen en mogelijk een verbeterd voorstel in te dienen.

...

Na de hoorzitting van 26 maart 2019 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 mei 2019 ongegrond en verleent een omgevingsvergunning. 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. Ingevolge artikel 16, 7° van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de dossiersamenstelling van de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning, herhaaldelijk gewijzigd bij Besluiten van de Vlaamse Regering, is bij het aanvraagdossier een project-m.e.r.-screeningsnota gevoegd. Deze nota werd in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen inhoudelijk beoordeeld, De conclusie luidt als volgt:

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

Een bezwaar werd geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek:

De geponeerde stelling dat er voldaan wordt aan alle decretale beoordelingselementen en

dat er geen aanzienlijke milieu-effecten zouden zijn is uiterst voorbarig, potsierlijk en

wordt door ons ten stelligste tegengesproken, Het valt niet te ontkennen dat via de opmaak van een milieu-effecten-rapport nieuwe relevante informatie te verwachten is.

Het schepencollege reageerde op dit bezwaar als volgt:

Wettelijk gezien is enkel een screening noodzakelijk bij dergelijke dossiers (project-MER-screening bij stadsontwikkelingsprojecten). Een MER dient niet te worden opgemaakt bij dossiers van dergelijke beperkte omvang.

De bezwaarschrijver geeft ook niet aan op welk punt hij het eventueel oneens is met de door de aanvrager ingevulde gegevens in het omgevingsloket.

In het beroepschrift worden geen argumenten tegen de screening in eerste aanleg gemaakt, derhalve dient dit aspect niet opnieuw te worden beoordeeld. Beroeper dient gewezen op de bedoeling van deze screening, het gaat om de vraag of opmaak van een MER al dan niet noodzakelijk is. Het college geeft dit in feite ook aan.

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, bijvoorbeeld in dit geval inzake erfgoed of mobiliteit. Dit maakt een afzonderlijke beoordeling uit.

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

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

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

Het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed dd 14.03.16 betreffende het vorige dossier was dan ook gunstig.

In het kader van de verbeterde aanvraag, nu voorliggend, gaf het agentschap geen advies meer.

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

Bij voorliggend voorstel kwam aanvrager gepast tegemoet aan dit advies, in tegenstelling tot het vorige dossier in 2016.

In het bezwaarschrift wordt gewezen op onaanvaardbare van het specifieke karakter waarvoor de stad Brugge als werelderfgoed erkend werd door Unesco:

"the historic town has some 10 000 buildings, of which about half are to be considered of architectural or landscape value (...) The continuity of occupation retained the original pattern of streets, canals, and open spaces. For the most parts, the buildings have retained the original parcels of land. The transformations that have taken place over time respect the functional changes in the town and have become part of its historic authenticity, in a parallel way to Slem in Italy. (...)

Het managementplan voor het Unesco werelderfgoed stelt verder volgende dagdagelijkse acties: "het stedenbouwkundig beleid dat gevoerd wordt, is gebaseerd op de maximale instandhouding van het bestaande historische patrimonium en een kwalitatieve inpassing van nieuwbouw of nieuwe ruimtelijke vraagstellingen in de onmiddellijke bebouwde omgeving." En "het strikte vergunningenbeleid van de stad neemt de historische waarde van het erfgoed als vertrekpunt".

Het schepencollege daarentegen stelt dat huidige voorstel niet strijdig is met de doelstellingen van het Managementplan. Het managementplan zegt onder meer het volgende:

...

De beoordeling van het schepencollege betreffende dit aspect kan in grote lijnen bijgetreden worden. Het principe dat het gebouw achter de muur amper zichtbaar moet zijn, zoals door de expertencommissie Unesco geponeerd, wordt bij voorliggende aanvraag gerespecteerd. De ingreep betoont in deze verbeterde versie een veel beter oplossing dan bij de vorige, zowel in verhouding tot de muur als inzake volume.

Ook de tuinaanleg en de bistro spelen een rol bij de beoordeling van de kwaliteiten m.b.t. erfgoed. Deze worden verderop behandeld.

Besloten kan worden inzake het volume aan de Moerstraat dat het voorstel passend werd bijgestuurd t.o.v. het vorige, door het achteruitschuiven van het geheel, zodat het niet meer op de historische muur, maar achter deze muur komt.

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

Naar aanleiding van de opname van de gehele binnenstad als Unesco-werelderfgoed maakte de stad Brugge een managementsplan op, waarbij een 'beleidsplan open ruimten' hoorde. Huidige site werd opgenomen als bouwblok 112. De tuin waar beide bijkomende volumes voorzien worden zijn beschreven als hortus conclusus (omsloten tuin), de beide patio's zijn gesitueerd aan de voorzijde van het gebouw. De fiche 112 formuleert geen

concreet concept, de open ruimte kan dus geherstructureerd worden. Hierbij dient rekening gehouden met een globaal plan waarbij een aantal voorwaarden gesteld worden.

Meerdere bezwaarindieners, waaronder VZW Marcus Gerards, verwijzen in hun bezwaarschriften naar de beleidsnota 2013-2018 waarin onder 6.3 verwezen wordt naar de 'Hortus Conclusus' of omsloten binnentuinen. In dit 'beleidsplan open ruimten' wordt gesteld dat bestaande open ruimten maximaal gevrijwaard moeten worden van bebouwing. Dit lijkt in tegenspraak met voorliggend voorstel tot het bouwen van 26 bijkomende kamers aan de Moerstraat, al kan meteen opgemerkt worden dat enkel de rand van de zogenaamde open ruimte aangetast wordt, en deze momenteel reeds verhard is (dolomiet). Het schepencollegé merkt op dat uit de Popp-kaart van 1865 blijkt dat aan de Moerstraat gebouwen stonden. Het spreekt vanzelf dat het open-ruimte-plan van Brugge eerder gericht is op de huidige situatie en de ruimtes die nu bestaan. Toch is historisch onderzoek nuttig en kan het, zoals in dit geval, bijdragen tot een passende en gemotiveerde beslissing. Voorliggend voorstel voldoet volgens het CBS aan de voorwaarden tot herstructurering, anderzijds is de beoordeling of de waardevolle open ruimte wordt aangetast subjectief. Het is de vraag of de huidige dolomietverharding als waardevol beschouwd moet worden. In potentie kan elke verharding een groene ruimte zijn, al bestaan in deze beperkingen, doordat slechts 100cm aarde kan aangebracht worden is het planten van hoogstammen sowieso niet mogelijk. De inname is stedenbouwkundig logischer aan de straat dan bijvoorbeeld centraal in de tuin, de aantasting van het binnengebied beperkt.

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

- Het afwerken van de blinde gevel Moerstraat 25 met een levende groen gevel*
- De groene open ruimte achter de tuinmuur vanaf de Moerstraat 'zichtbaar' maken via muur overstijgende groenelementen*
- Het behoud en het versterken van de kenmerken van het woonerf in de Moerstraat is een bijzonder aandachtspunt*

- De open doorzichten op de open ruimten en het groen zijn te behouden en waar mogelijk te versterken vanuit het openbaar domein als vanuit de bebouwing in de omgeving.*

De blinde gevel wordt afgewerkt met een gebouw en niet met groen, al kan de vraag gesteld worden of het beleidsplan wel degelijk de volledige wachtmuur bedoelde en in welke mate het rekening en ruimte hield met alternatieven. Door het volledig afwerken van de gemene muur met groen zou een open verbinding gevormd worden naar de straat, indien het dak boven de doorgang verdwijnt. Huidig voorstel opteert evenwel voor een bijkomend volume. Het afwerken met een volume is vanuit technische oogpunt beter (onderhoud, warmte-isolatie, vocht), en wordt ook als aanvaardbaar beschouwd door het schepencollege. De site wordt op een aanvaardbare wijze geoptimaliseerd door dit concept.

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

Het is volgens aanvrager de bedoeling dat de poort open blijft overdag. In functie van de verbeterde aanvraag werden nieuwe details toegevoegd van de poort teneinde de semi-publieke groene binnentuin en het achterliggende monument visueel te betrekken bij het

woonerf, ook als de poort gesloten is. Besloten kan worden dat de poort naar behoren uitgewerkt werd.

Het open doorzicht wordt, zeker op grotere hoogte, beperkt door het oprichten van een bebouwing die meer dan 15m hoog is, en dat zowel vanuit het groene binnengebied naar de Moerstraat als vanuit de omgevende bebouwing naar de binnentuin toe. Voorliggend voorstel zal deze doorzichten eerder verzwakken dan versterken. Toch blijft het principe om een gebouw aan de straat op te richten aanvaardbaar. Het is evenwel de vraag op welke wijze dit gebeurt. Uit een vergelijking tussen het vorige en nieuwe voorstel blijkt dat de nok behoorlijk verminderde, zoals te zien op de tekening. Daardoor is dit aspect nu ook aanvaardbaar. Het kan niet zijn dat vergezichten een verworven recht zijn, in een stedelijke context. Een passend evenwicht werd gevonden.

Het principe zoals geformuleerd door de Expertcommissie Unesco op 20.04.15 en op 07.12.15 blijft van toepassing, het ware goed de richtlijnen van deze commissie aan dit dossier toe te voegen. Het gebouw achter de muur dient amper zichtbaar te zijn. Dit wordt bij voorliggende aanvraag nu wel gerespecteerd. Hierbij werd het principe zoals in 2016 door de PSA gesuggereerd passend gevolgd. Het resultaat zal een voorbeeld vormen van hoe een volume discreet kan gebruik maken van een bestaande historische muur. Aanvrager voorzag zelfS op plaatsen een volledige scheiding, wat een bijzondere interne beleving van de kamers daar zal mogelijk maken.

Bezwaarindiener wijst op een belangrijke aantasting van het straatbeeld door de grote bouwvolumes die voorzien worden en die plaats afnemen van de vooropgestelde groenaanplant achter de historische muur.

Het is een objectieve vaststelling dat de zone achter de muur zijde Moerstraat geen waardevol groen omvat. Deze zone wordt op vandaag benut voor stapeling van goederen en is ruimtelijk niet kwalitatief. Het bebouwen van deze zone doet geen afbreuk aan de bestaande tuinzone. Er is nog steeds een mooie ruime tuin mogelijk mits het bebouwen van deze zone.

Het aanpalende pand links, met een grote wachtgevel, telt drie bouwlagen. Het volume dat hieraan paalt telt eveneens drie bouwlagen. Het volume achter de muur bouwt af naar het buurpand rechts dat maar twee bouwlagen telt. Het dakvolume is hoger maar door de inpassing in de straat, die aangetoond wordt door middel van een visuele impactstudie, is het volume een inpassing in de straatwand. Er wordt op een verantwoorde manier aangesloten bij beide buurpanden. Het volume is dus zeker niet strijdig met de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Bezwaarindiener wijst dat tesamen met de aangevraagde grootschalige bebouwing boven de poort en achter de historische muur, er geen enkele zinvolle connectiviteit met de open ruimte van het openbaar domein van de Moerstraat en de open ruimte van de site meer zal bestaan. Deze wordt definitief doorbroken. De belangrijkste open ruimte van de site wordt meer afgesloten en geprivatiseerd/ gecommercialiseerd in plaats van vanuit het woonerf meer zichtbaar of semi-publiek.

Samen met het schepencollege moet worden gesteld dat de site privaat eigendom is, de stad kan de eigenaar niet verplichten om zijn eigendom open te stellen naar buurt toe of zichtbaar te maken vanuit de omgeving. Van oudsher was de site immers ommuurd en afgesloten, dus ook uit historisch oogpunt is er geen argument hiervoor.

Bezwaarindiener wijst dat de stijl, bedaking, de hoogte en het volume van de uitbreiding niet voldoen en het straatbeeld van de Moerstraat storen.

De uitbreiding boven de parkingingang.

Daar wordt het pand van de linkerbuur genomen als referentie. Men neemt dezelfde nok- en kroonlijsthoogte als de linkerbuur. Maar het dak heeft niet dezelfde vorm en is dus niet vergelijkbaar met het dak van de linkerbuur: de hellingsgraad mag gelijk zijn aan het dak van de linkerbuur maar heeft in het midden een complexe dakconstructie. Het gevolg is dat het dak zeer zwaar en volumineus uitvalt en afbreuk doet aan het straatbeeld van de Moerstraat. (...) trouwens het gebouw van de linkerbuur met nokhoogte 15,71m is al hoog voor het straatbeeld in de Moerstraat. Door nog eens dergelijke hoog gebouw er naast te plannen wordt het straatbeeld nog meer belast. Een ongelukkige vergunning uit het verleden mag geen referentie zijn om dezelfde fout opnieuw te begaan.

Samen met het schepencollege moet worden gesteld dat het volume het resultaat is van een onderzoek waarbij er gezocht wordt naar een volume dat zich inpast tussen beide buurpanden. Het volume van de buur is inderdaad hoog maar omwille van de verhoogde begane grond op de bouwplaats die gerealiseerd moet worden omwille van de inrit voor de brandweer is dit de meest logische aansluiting. Boven de muur werd het volume aanzienlijk verlaagd ten opzichte van de vorige vergunning om een maximale inpassing te verkrijgen. Op deze manier wordt er aansluiting gevonden op de context. Het volume past zich in binnen de bepalingen van artikel 20 van de gemeentelijke verordening.

Bezwaarindiener wijst gezien de nokhoogte hoger is dan 15m moet er een visuele impactstudie gemaakt worden. Er is geen studie in het dossier te vinden, tenzij een computerrendering die -daarvoor zou moeten doorgaan. Maar dat is niet ernstig. Iedereen weet dat computerrenderings niet de juiste verhoudingen weergeven en gemanipuleerd kunnen worden. We hebben al bouwaanvragen gezien die nauwkeurige 3D plannen tonen die een betere basis geven voor een impactstudie. Het zou goed zijn indien de stad ook de gezichtspunten aangeeft van waaruit de studie moet gebeuren, wat bij enkele projecten al gebeurt.

Samen met het schepencollege moet worden gesteld dat bij het dossier fotorealistische beelden zijn gevoegd waarop de impact duidelijk is.

Dit voldoet aan de vraag om een visuele impactstudie bij het dossier te voorzien.

Dit was in de vorige aanvraag ook zo gedaan. Gezien het om fotorealistische plaatsen gaat, moeten we ervan uitgaan dat er voldaan is aan eis van de gemeentelijke verordening.

Bezwaarindieners wijzen dat de veel grotere bouwdiepte en de versmalling van de doorrit tevens het zicht op de achterliggende tuin vanuit de Moerstraat sterk vermindert en tot het minimale beperkt. De voorbijganger in de Moerstraat zal nog amper de tuin en het beschermd monument kunnen waarnemen en de beleving ervan zal volledig verdwijnen.

Het grote dakvolume met zijn stelling dakhelling neemt licht en zon weg van de overburen. Het pand is ook te hoog in vergelijking met de breedte van de straat en contrasteert met het straatbeeld.

Samen met het schepencollege moet worden gewezen dat de site privaat eigendom is, de vergunningverlenende overheid kan de eigenaar niet verplichten om zijn eigendom open te stellen naar buurt toe of zichtbaar te maken vanuit de omgeving. Van oudsher was de site

immers ommuurd en afgesloten, dus ook uit historisch oogpunt is er geen argument hiervoor.

Bezwaarindiener wijst op het rechtse bouwvolume achter en boven de te behouden historische muur.

Hierbij wordt gewezen dat dit gedeelte nu op ongeveer 1 meter afstand wordt gebouwd ten opzichte van de binnenkant van de muur. Boven de muur wordt een glaspartij voorzien van 1,70m met daarboven een 30° hellend dak.

Dit is minder ingrijpend dan voorgaand project maar daarom nog niet aanvaardbaar, aldus de bezwaarindiener. De te behouden historische muur komt op die manier zeker niet onbeschadigd uit dit project. De betekenis van de tuinmuur wordt sterk aangetast door het vervangen van het normaal zichtbare groen door de voorziene aangevraagde nieuwbouw met glaspartij. De aanwezigheid en zichtbaarheid van de historische tuinmuur met groen is een getuigenis of aankondiging van de aanwezigheid van een historisch en cultureel belangrijk pand. Tesaamen met het verlies aan zichtbaarheid die vandaag ook aanwezig is via de huidige poortopening, wordt elke cultuurhistorische beleving in belangrijke mate aangetast.

Hoewel minder zichtbaar vanaf de straat blijft, het eventueel toelaten van een volledige glaspartij boven deze waardevolle historische muur esthetisch uiterst omstreden. Bezwaarindiener concludeert dan ook dat dit hier niet verantwoord kan worden.

Samen met het schepencollege moet worden gewezen dat de tuinmuur behouden blijft en het nieuwe volume achter de tuinmuur staat. Uiteraard zal het straatbeeld wijzigen door het toevoegen van het gebouw. In het dossier werd een traject doorlopen waarbij de oplossing zoals voorzien in de vergunning een goed compromis werd bevonden. De site heeft immers niet meer dezelfde bestemming als voorheen. Het volume van ramen is in verhouding tot de muur, het dakvolume zal, door de beperkte breedte van de straat, niet zo waarneembaar zijn zoals uit de geveltekeningen blijkt. Hiervoor wordt verwezen naar de visualisaties in het dossier.

De poort in lamellen - waarvan detail gelaten wordt - sluit het geheel nu passend af.

Bij frontaal zicht blijft er - ook in gesloten toestand zicht op de tuin.

Enkel 's nachts wordt de poort gesloten, dit om vrij evidente veiligheidsredenen.

Overdag blijft deze poort voortdurend open. De ook visuele relatie tussen het publiek domein en de in essentie private tuin blijft zodoende afdoende verzekerd.

Beroeper heeft zeker een valabele bedenking inzake de voormalige openheid van de tuin, die nu door een volume zal verminderen, anderzijds is het ook zo dat de site vanuit historisch oogpunt afgesloten was, en aanvrager op aangeven van het verslag van de POA de poort anders detailleerde, waarbij doorzicht mogelijk blijft. De relatie wordt dus niet geheel verbroken, overigens valt te veronderstellen dat de poort bij momenten geopend zal zijn, aanvrager geeft dit ook uitdrukkelijk aan. De tuin kan inderdaad een zekere meerwaarde bieden voor het woonerf.

Geconcludeerd kan worden dat het voorstel inzake de bebouwing aan de Moerstraat verenigbaar is met het beleidsplan inzake de daarin geopperde suggesties, ook inzake de globale bedoeling van het plan. De open ruimte wordt niet substantieel verminderd, enkel aan de rand (aan de Moerstraat) wordt een volume voorzien, waarbij de gemene muur links afgewerkt wordt. Een volume aan de straat is niet uitgesloten, het is evenwel belangrijk op welke wijze dit vorm krijgt. Dit werd nu passend voorzien, zoals ook in voorgaand deel

beschreven, en dat in combinatie met een doordachte detaillering van de poort. Voorbehoud dient gemaakt inzake het functioneren van de inrit, dit wordt verder toegelicht bij het deel mobiliteit.

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

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

In dat verband stelt de POA

"Noch in het MOBER, noch in de verweernota wordt op dit punt behoorlijk ingegaan. Vooreerst wordt ten onrechte gesteld dat er niets of weinig verandert aan de huidige situatie. Dit is onjuist. Het Mober stelt ten onrechte dat de inrit onder het poortgebouw 'iets' smaller wordt, en er nog steeds gelost en geladen kan worden onder dat gebouw. Vooreerst gebeurt dit tot voor kort op de dolomietzone, bovendien versmalt de doorgang aanzienlijk, met toevoeging van twee toegangen in deze zone. Dit is niet aangewezen."

In de aanvraag werd voorzien om de zeldzame grote transporten te laten stationeren onder het poortgebouw. De POA wijst er op dat de doorrit in vergelijking met huidige situatie versmald wordt en dat ook de bestaande dolomietverharding - waarop nu wel degelijk grote transporten zouden stationeren - komt te verdwijnen. Waar aanvrager een MOBER heeft laten opstellen door een deskundige, vindt deze geen genade in de ogen van de POA. De verkeersstromen zouden onderschat zijn - de POA wijst o.m. op de congresfunctie - en met het stationeren onder het poortgebouw zou een vrije doorgang voor de brandweer ook in het gedrang komen. De begeleidende maatregelen - grote transporten worden o.m. begeleid door een medewerker van het hotel - die in de MOBER werden vooropgesteld (en in de praktijk reeds gerealiseerd worden), zouden niet volstaan.

De POA acht voorgaande aspecten wel remedieerbaar en denkt ook creatief mee. Een consensusoplossing zou er in kunnen bestaan om de uitbouw rechts in het poortgebouw weg te nemen. Als "meer vergaande maatregelen" worden een eigen parkeerzone voor bussen op eigen terrein en een andere oplossing voor de noodtrappen weerhouden.

Waar de POA erkent dat een en ander deels een historisch gegroeide situatie is, meent hij dat in onderhavige aanvraag getracht moet worden een betere oplossing te voorzien voor de grotere transporten.

De deputatie heeft samen met aanvrager toch verschillende bedenkingen bij de analyse van de POA op dit punt. De grote transporten worden - zonder enig bewijs en toch wel eerder suggestief - werkelijk danig overschat. Aanvrager kan terzake niet tot een negatief bewijs gehouden zijn, maar herhaalt nogmaals dat - naast enkele beleveringen met hogere bestelwagens (met de uitbreiding zou er maar 1 dergelijke wagen bijkomen) - het in wezen maar over 1 vrachtwagen per dag (met de uitbreiding zou dat aantal zelfs niet vermeerderden) en over een 30 -tal autocars per jaar gaat (+ 5 in vergelijking met de huidige

toestand voor uitbreiding). Waar dit zeker wat betreft de autocars, eigenlijk al een serieuze overschatting lijkt, moet verder opgemerkt worden dat aanvrager zelfs NOG NOOIT heeft meegemaakt dat congresgangers met een autocar komen. Aanvrager is verder een 5-sterren hotel. Dergelijk hotel wordt gewoon niet vaak gefrequenteerd door autocars.

Hoewel het belang en het aandeel van - de aldus wel degelijk zeldzame - grotere transporten dus echt niet mag overschat worden, is een en ander inderdaad sowieso perfect remedieerbaar.

aanvrager wil effectief opnieuw tegemoet komen aan de opmerkingen van de POA (en appellanten) en zo tot een volledig gedragen oplossing komen.

Waar nu reeds parkeerplaatsen voorzien zijn, kan een laad- en loszone worden voorzien, dewelke mogelijks alternerend kan Ingevuld worden met reguliere parkeerplaatsen, waardoor de parkeercapaciteit op openbaar domein in essentie gevrijwaard blijft. Dit is overigens ook bij vele andere hotels — die geheel over geen ruimte beschikken om op eigen terrein grote transporten te laten toekomen - het geval.

Maar ook op eigen terrein kan eigenlijk perfect in een oplossing voorzien worden. Anders dan de POA wil aanvrager dan wel meteen in een volwaardige oplossing voorzien die (a) maakt dat er gewoon geheel geen grote transporten onder het poortgebouw moeten stationeren en die (b) elk bezwaar uitsluit. De consensusoplossing die de POA voorstelt - het wegnemen van de uitbouw

rechts in de poort (waar 7,57 meter vrije doorgangruimte blijft!) - is (a) technisch zeer moeilijk realiseerbaar en (b) zal altijd - al dan niet terechte - vragen blijven oproepen. Met de meer drastische oplossing die aanvrager voorstelt, vallen alle vragen weg.

Er kan dan, zoals door de POA ook voorgesteld, een eigen stationeerruimte voor grote transporten voorzien worden. Onder de volledige tuin steekt een betonplaat van 50 cm. Er kan eigenlijk overal gestationeerd worden. De zone net naast de inrit van de ondergrondse parking vormt naar inzien van aanvrager de meest geëigende plaats om dergelijke stationeerruimte te voorzien. De deputatie treedt dit standpunt bij.

Deze zone, waar nu dus al de toegang tot het ondergrondse niveau voorzien is en waar nu reeds in het tuinplan additionele verhardingen komen, kan (a) vlot bereikt worden (moeilijker draaicirkels en keerbewegingen worden alzo vermeden) en (b) laat de rest van de grote tuin gewoon zoals het is. In het poortgebouw staan dan nooit meer, sowieso dus zeer zeldzame, grote transporten - ook de brandweg blijft dan altijd werkelijk 100 % vrij - en ook het bezwaar van beroepsindieners inzake het geluid dat onder het poortgebouw gegenereerd zou worden (quod non) komt dan te verdwijnen. De tuin blijft open ruimte en het spreekt voor zich dat de stationeerruimte maximaal moet geïntegreerd worden in de tuin zodat - los van het zeldzame gebruik ervan - dit onderdeel van de tuin blijft.

Dit aangepast voorstel werd uitgewerkt in beperkt aangepast plannen welke op 2 april 2019 op het omgevingsloket zijn opgeladen.

Overeenkomstig artikel 64 Omgevingsvergunningsdecreet kunnen in beroep wijzigingen worden aangebracht aan de vergunningsaanvraag zonder dat een nieuw openbaar onderzoek vereist is wanneer (a) de wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens of het milieu of de goede ruimtelijke ordening, (b) de wijzigingen tegemoet komen aan de adviezen of aan de standpunten, opmerkingen en bezwaren die tijdens het

openbaar onderzoek zijn ingediend en (c) de wijzigingen kennelijk geen schending van de rechten van derden met zich mee brengen. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Het volume blijft op de verdiepingen tot op 5m van de perceelsgrens van de aanpalenden. Er worden geen wijzigingen voorzien op de perceelsgrens. Het eerste volume, met een bouwdiepte van 10 m achter de rooilijn blijft tot op 2 m van de perceelsgrens. Het is niet geheel duidelijk waar het terras zich situeert waarover het bezwaarschrift gaat. Er zal wellicht een bepaalde impact zijn op de beleving van de buitenruimte van de bezwaarschrijver maar er is gekozen voor een oplossing die zo min mogelijk hinder met zich meebrengt. Er zijn ook maatregelen genomen om geen zicht te hebben op de buur. Veranderingen in een stedelijke context blijven mogelijk, een bevrozing van de ruimtelijke situatie is onmogelijk.

Het huidige voorstel is niet strijdig met de doelstellingen van het Managementplan of de Hotelstop. Ook de Hotelstop blijft nog steeds van kracht. Het effect hiervan is duidelijk merkbaar in de cijfers van de Dienst Toerisme uit het jaarverslag van de Stad Brugge uit 2015: het aantal hotels nam af tussen 2010 (111) en 2014 (101), het aantal hotelkamers daalde zelfs (van 3.505 in 2010 naar 3.351 in 2014). De Stad kan dan ook zeker niet verweten worden dat zij het verblijfstoerisme zou laten ontsporen, integendeel. Beperkte uitbreidingen van bestaande hotels zijn evenwel nog steeds mogelijk volgens de Hotelstop.

Bezwaarindiener wijst dat het optrekken van een nieuwbouw boven de inrijpoort en achter de historische tuinmuur zal in belangrijke mate licht- en zoninval aan de voorzijde van zijn woning wegnemen, tegelijkertijd met het zicht op de belangrijke torens van de stad en de tuin van de site. De bezwaarschrijver woont aan de overzijde van de straat ongeveer rechtover het project; zuidoost georiënteerd, de impact van de bezonning zal dus uiterst minimaal zijn.

Men heeft geen rechten op zicht over het perceel van iemand anders. Dit is geen argument om het perceel niet te bebouwen.

Nu aanvrager een meer geschikte oplossing vond inzake vormgeving en volumewerking kan besloten worden dat het voorstel op dit punt aanvaardbaar is. Het kan niet de bedoeling zijn dat alle zichten bewaard worden, zo niet zou bouwen onmogelijk worden in een stad of in een omgeving met andere landschappelijke kwaliteiten. Een recht op uitzicht bestaat niet.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het bijbouwen van 26 kamers, waardoor het totaal op 136 zal komen; dat aan de zijde van de Moerstraat een nieuw volume wordt voorzien, met het linkse deel ter vervanging van de inrijpoort, het rechtse deel tegen (en boven) de bestaande tuinmuur aan de straat; dat in de tuin zelf, naast het bestaande lage volume van de huidige bistro-bar een tweede volume voorzien van 130m², gelijkaardig met dat van de bestaande bistro; dat de aanvraag verenigbaar is met de wettelijke en reglementaire bepalingen; dat de aanvraag mits beperkte aanpassing van de neergelegde plannen verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van de verzoeken 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 partijen 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 stellen omtrent de hoogdringendheid het volgende:

“ ...

Visuele hinder, verlies aan zonlicht en verlies aan lichtafname

9. *De vergunning kan momenteel op ieder ogenblik worden ten uitvoer gelegd. Gezien er reeds een ondergrondse garage aanwezig is, zodat de toepasselijke grondwerken zeer beperkt zijn, er geen funderingen en andere tijdrovende activiteiten dienen uitgevoerd te worden vooraleer aanzienlijke zichtbare ruwbouwwerken zullen opgericht kunnen worden, zal de volledige ruwbouwfase (wind- en regendicht) van het project bij een normaal werkritme op een vijf- tot maximaal achttal maanden uitgevoerd kunnen worden.*

Er kan gesteld worden dat na een drietal maanden de ruwbouwwerken zichtbaar zullen zijn vanuit de woning van verzoekers, en dat na een vijftal maanden de nadelige effecten van afname bezonning en zicht, evenals beduidende aantasting van esthetisch en historische omgeving, reeds volledig aanwezig zullen zijn voor de verzoekers.

De verdere technische uitrusting, afwerking en inrichting zal bij normaal werkritme in een gelijkaardige termijn van een vijftal tot achttal maanden afgerond kunnen worden. Met een zekere overlap tussen ruwbouwwerken en uitrustingswerken kan het geheel der werken in ongeveer een jaar uitgevoerd worden.

De werken kunnen aangevat worden na het zomerbouwverlof 2019, maar de werkelijke aanvangsdatum is afhankelijk van de beslissingen van Royal Center nv.

10. *NV Royal Center is een onderdeel van de vastgoedgroep Degroote uit Oostende (STUK 8), bron <https://www.vastgoed-degroote.be/structuur/> en <https://www.vastgoed-degroote.be/hotel-dukes-palace-vijfsterren-superior-classificatie/>) dat onder meer eveneens meerde bouwbedrijven, grondmaatschappijen en een vastgoedbedrijf omvat. Royal Center is één van de vier vennootschappen uit de groep die verbonden zijn met de hotelsector.*

Het is dus voor de vergunninghouder zeker niet onmogelijk om een beduidend snellere uitvoering van de geplande werken te bewerkstelligen. De vergunninghouder heeft er bovendien ook duidelijk voordeel bij om de bouwwerken snel uit te voeren en af te werken, gezien de hotelexploitatie dan ook sneller kan opstarten en sneller beduidende inkomsten genereerd kunnen worden.

We kunnen hierbij onder meer verwijzen naar de uitvoering van de uitbreiding van de bistro die in enkele weken tijd gedurende de maanden januari-februari 2017 werd uitgevoerd.

11. *Anderzijds blijkt uit punt 3 van het antwoord (STUK 9) van de minister-president van de Vlaamse Regering op vraag nr. 191 van 19 maart 2018 van Vlaams Parlementslid Robrecht Bothuyne dat de gemiddelde doorlooptijd van dossiers bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen momenteel 16 - 17 maanden bedraagt.*

In het voorgaande dossier van verzoekers heeft de Raad een schorsingsarrest uitgesproken op 25 april 2017, ongeveer vijf maanden na het indienen van het verzoekschrift door verzoekers op 18 november 2016. Het navolgend vernietigingsarrest werd uitgesproken op 5 maart 2019, oftewel ca. 20 maanden na de verderzetting van de zaak na het schorsingsarrest. Het is niet onredelijk uit te gaan van een termijn van 16 tot 20 maanden als procedure termijn bij een verzoek tot nietigverklaring.

12. *Uit het voorgaande blijkt dat de uitvoering van de voorgenomen werken beduidend sneller en volledig afgerond zullen zijn (een ordegrootte van zeker 5 maanden kan vooropgesteld worden) dan het actueel te verwachten tijdstip van uitspraak inzake een vernietigingsarrest.*

13. *De schorsing wordt ook verzocht op grond van de inherente grote onzekerheid om bij een mogelijk vernietigingsarrest van de afgeleverde omgevingsvergunning na de oprichting van de bouwwerken, zonder dat ook een gepaste vordering tot schorsing werd ingediend, achteraf een gerechtelijke beslissing tot herstel van de oorspronkelijke toestand te bekomen door de verzoekers, gezien de zeer aanzienlijke financiële bedragen die dan bij een herstel in oorspronkelijke toestand in het geding zijn en die waarschijnlijk groter zullen zijn dan een eventueel op te leggen financiële schadevergoeding aan de verzoekers. De verzoekers zijn zeer gehecht aan een hoge intrinsieke kwaliteit (in zijn meest brede zin) van hun ruimtelijke omgeving, hetgeen ook tot uiting komt in hun keuze van opleiding, beroep en woonst (zowel de stad, als de specifieke individuele woonst). Voor de verzoekers is het voorkomen van de eventuele schade dan ook te verkiezen boven de eventuele financiële vergoeding van de schade die zij mogen ervaren en eventueel moeten ondergaan.*

14. *De nadelige effecten van visuele hinder, verminderde zoninval en verminderde lichtinval zijn al volledig effectief vanaf drie tot zes maanden na aanvang van de werken, zodat de behandelingstermijn van 16 tot 20 maanden voor een vordering tot vernietiging niet verenigbaar is met de noodzakelijke behandelingstermijn om ontoelaatbare nadelige effecten te voorkomen. De zaak is aldus om deze reden al hoogdringend.*

15. *Er wordt momenteel nog geen vordering tot schorsing met uiterst dringende noodzakelijkheid ingesteld gezien Royal Center nv nog geen duidelijke en onbetwistbare tekenen heeft getoond om te starten met de uitvoering van de werken. Vanaf het ogenblik dat er wel dergelijke tekenen vastgesteld zullen worden, zullen verzoekers niet nalaten te onderzoeken om alsnog een dergelijke vordering in te stellen. Vandaag blijkt dit niet noodzakelijk.*

Mobiliteitshinder

16. *De vergunning kan momenteel op ieder ogenblik worden ten uitvoer gelegd. Vanaf de aanvang van de werken, evenals in de situatie na uitvoering van de werken, kan er mobiliteitshinder optreden.*

17. *Om de werken effectief te kunnen aanvangen en uitvoeren, zullen niet alleen de betrokken zones niet meer gebruikt kunnen worden, maar ook aanpalende verfruinte die vereist is om de werken te kunnen uitvoeren.*

18. *Het is aldus te verwachten dat er vanaf de aanvang van de werken de verwachte nadelen aanwezig zullen zijn, en dat deze bovendien ook na de werken nooit meer zullen op een passende wijze opgelost worden kunnen worden.*

19. *Verzoekers hebben aldus voldoende precieze, pertinente en concrete elementen aangebracht om aan te tonen dat de nadelige gevolgen die een tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing voor haar persoonlijk veroorzaakt te hoogdringend is om het resultaat van de procedure tot vernietiging van de bestreden beslissing te kunnen afwachten. Zij stellen aldus een vordering tot schorsing in om de verwachte aanzienlijke schade te vermijden.*

De uitvoerbaarheid van de vergunning dient geschorst om te vermijden dat deze problemen die rechtstreeks wortelen in de onwettige uitbreiding van het hotel zich voordoen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt als volgt:

“... ”

1. *De verzoekende partijen geven aan dat de vordering in die zin hoogdringend is dat een eventuele annulatie na de normale doorlooptijd de nadelen die zij lijden door de realisatie van de kwestieuze vergunning niet zal kunnen remediëren.*

Zij vermelden als acute problemen: de visuele hinder, het verlies aan zonlicht en het verlies aan licht.

2. *Het verdient aanbeveling er nog eens op te wijzen dat de schorsingsprocedure een uitzonderingsprocedure is ten opzichte van de annulatieprocedure. Bovendien verdient het ook aanbeveling te onderstrepen dat, anders dan wat het vroeger het geval was, een rechtsonderhorige niet verplicht is meteen een schorsing samen met de annulatie te vorderen.*

Dat er niet meteen een engagement vanwege de bouwheer is gekomen dat men niet zal bouwen zolang als de annulatieprocedure loopt betekent nog niet dat men ook daadwerkelijk meteen de hinder waarvan sprake zal realiseren.

Het is dan ook tegen deze achtergrond dat de beoordeling van het voorliggende verzoekschrift moet gebeuren.

3. *De verzoekende partijen achten het nodig om niet minder dan 72 bladzijden te wijden aan een verzoekschrift waarop de verwerende partij binnen de 20 dagen een gefundeerd antwoord naar voor moet kunnen brengen.*

Als de verzoekende partijen dan van mening zijn dat hun verzoek “prima facie” gegrond is dan moeten zij in staat zijn om hun verzoek op een bevattelijke manier uit te werken.

Het feit dat men liefst 50 bladzijden aan middelen uitschrijft is niet ernstig binnen een schorsingsprocedure.

4. *Gelet op het feit dat de rechten van de verdediging in deze concrete omstandigheden niet ernstig konden worden benut dient het verzoek tot schorsing afgewezen te worden.*

5. *Nog los van het principiële bezwaar tegen de gevoerde procedure kan de verwerende partij zich aansluiten bij het verweer dat de tussenkomende partij heeft gevoerd met betrekking tot de beweerde nadelen die het bestreden besluit met zich zou meebrengen.*

*Concreet moet nog onderstreept worden dat de hoogdringendheid hem moet zitten in de bijkomende hinder die de verzoekende partijen menen te kunnen laten gelden. De verzoekende partijen doen vooral hun beklag over de actuele situatie. Deze is evenwel niet relevant. Het is de bijkomende hinder die van belang is.
...”*

3.
De eerste tussenkomende partij stelt het volgende:

“ ...
B. **HET EERDER ARREST VAN UW RAAD**

17. *Bij arrest d.d. 25 april 2017 (stuk 9) schorste Uw Raad de vergunning verleend voor het vorige project en het alsdan voorziene volume aan de Moerstraat.*

Het is in het bijzonder na gedetailleerde omschrijving van dat (natuurlijk toen voorliggende) volume dat Uw Raad oordeelde dat afdoende aannemelijk werd gemaakt dat verzoekers “ernstige visuele hinder en een verlies aan lichtinval zullen ondervinden”.

Eveneens werd geoordeeld dat het, gelet op het voorwerp van de vergunning, voldoende waarschijnlijk is dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure te laat dreigt te komen, dit nog los van de discussie over de mobiliteitsimpact van de alsdan bestreden vergunning.

...

D. REPLIEK

D1. INZAKE DE VOORGEHOUDEN VISUELE HINDER / VERLIES AAN ZONLICHT / LICHT

19. Uitgangspunt bij de beoordeling van de hoogdringendheidseis is, zoals door Uw Raad in het eerdere schorsingsarrest (stuk 9) ook reeds aangegeven, dat de ingeroepen hinder niet per se “onaanvaardbaar” of “onhoudbaar” moet zijn, maar wel een bepaalde mate van zwaarwichtigheid moet vertonen.

20. Hierbij mag, zoals evengoed door Uw Raad bevestigd in het eerdere schorsingsarrest (stuk 9), de bestaande omgeving niet uit het oog verloren worden.

In een dicht bebouwde omgeving - zoals een stadskern - mag van de bewoners een normale mate van tolerantie eigen aan het gebied verwacht worden.

Er zal dan ook pas sprake zijn van een zwaarwichtig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een realisatie binnen een stedelijke omgeving en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van verzoekende partijen mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Van bewoners in een verstedelijkt gebied mag inderdaad een zekere tolerantie verwacht worden t.a.v. hinderaspecten eigen aan het stedelijke milieu.

In dit opzicht kan ook worden teruggegrepen naar de rechtspraak van uw Raad omtrent de beoordeling van een “moeilijk te herstellen ernstig nadeel” van weleer:

‘In deze gebieden mag van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden ten aanzien van hinder eigen aan een dergelijk gebied.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woongebied en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.’

‘Het is aan de verzoekende partij om het verbreken of het ernstig verstoren van het relatieve evenwicht tussen het bestaan van hinder eigen aan een woongebied enerzijds en de tolerantie die ten aanzien van vermelde hinder mag verondersteld worden, aan te tonen.

Het komt de Raad geenszins toe om het administratieve dossier, dan wel het stukkenbundel van de verzoekende partij ambtshalve op dit punt te onderzoeken.

De verzoekende partij draagt de bewijslast en dient de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen te concretiseren en aanschouwelijk te maken.'

Ook bij de hoogdringendheidseis blijft een nadeel van een zekere omvang vereist.

21. Waar we in deze onmiskenbaar in een sterk verstedelijkt gebied - de historische stadskern van de stad Brugge - zitten (zie de stukken 2), weerhield dit Uw Raad er eerder niet van om de schorsing te bevelen, gelet op de toenmalige "afmetingen van de uitbreiding en de ligging ten opzichte van de woning van verzoekers".

22. Hierboven werd reeds aangestipt dat het project - in het bijzonder de uitbreiding aan de Moerstraat - op een aantal punten (en o.m. op die punten die Uw Raad dus eerder weerhield) ernstig gewijzigd werd.

Relevant in deze zijn vooral:

- het gegeven dat de nok achter de oude muur - zijde Moerstraat – waarop verzoekers uitzien, 2,45 meter lager meet dan in de eerste aanvraag.

Tegenover de woning van verzoekers komt nu een nok van 10,50 meter.

Die nok is nu lager dan deze van de rechterbuur (gezien vanop de Moerstraat; 10,81 meter).

- het gegeven dat, waar eerder onmiddellijk achter de muur werd opgebouwd, de nieuwe opbouw aldaar nu maar op 1.80 meter achter de voorkant van de muur wordt voorzien.

Er wordt aldaar achter de muur eerst tot een vide van ongeveer 1,00 meter gekomen.

- het gegeven dat tot een minimale dakhelling (30°, dit is overigens het minimum zoals voorgeschreven in artikel 23 van de stedenbouwkundige verordening van de stad Brugge) gekomen wordt.

Voormelde nok komt hiermee dus ook nog een stuk verder van de muur (en derhalve ook van de woning van verzoekers).

De impact van die wijzigingen is duidelijk op plannen. Op voorgevelplan en doorsnedeplan (rode lijn: eerder gabariet):

...

Er kan verder verwezen worden naar de simulaties die tussenkomende partij bijbrengt (stukken 27).

Waar eerder inderdaad misschien kon aangenomen worden (en alvast aangenomen werd), na analyse van de afmetingen en inplanting van het toen voorziene volume, dat er, net door de afmetingen en inplanting van het toen voorziene volume, ernstige schaduw hinder en verminderde lichtinval dreigde ter hoogte van de voorgevel van de woning van verzoekers - alsdan werd immers tot een veel hogere nok dicht bij de muur en de woning van verzoekers gekomen - lijkt dit in het nu voorliggende concept toch helemaal niet meer het geval.

Minstens kan dit nu niet meer als een evidentie aangenomen worden en falen verzoekers terzake in hun aanvoeringslast.

De schaduwhinder die men vreest moet in wezen afgeleid worden uit 2 foto's, zoals gevoegd op pagina's 4-5 van het inleidend verzoekschrift.

Er is een foto van beweerdelijk 21 juli 2019 ("rond" 9u00) met daarop de straatgevel zijde verzoekers.

Het lijkt tussenkomende partij, die de situatie ter plaatse natuurlijk ook goed kent, twijfelachtig dat deze foto alsdan genomen werd, maar deze foto heeft - zoals verzoekers dit ook zelf aangeven - minstens wel een zekere vergelijkingswaarde. Bemerk op die foto (op de rode woning naast deze van verzoekers) immers de schaduw van de woning en dakuitbouw van de rechterbuur van tussenkomende partij (gezien vanop de Moerstraat). Anders dan in het vorige dossier, is de nok die tussenkomende partij nu tegenover de woning van verzoekers voorziet (10,50 meter) lager dan van deze rechterbuur (10,81 meter), die met de nok van diens woning (en met een dakuitbouw) ook heel wat dichterbij de woning van verzoekers komt. De foto verhaalt een zekere schaduwimpact van de woning van de rechterbuur beperkt tot het gelijkvloers. Nog daargelaten de vraag of een beperkte schaduwimpact op het gelijkvloerse niveau van een voorgevel (zie verder, enkel op zekere tijdstippen en momenten tijdens het jaar) de grenzen van wat moet getoleerd worden in verstedelijkt gebied overschrijdt, is nu al duidelijk dat het volume dat tussenkomende partij zal voorzien tegenover de woning van verzoekers nog een (veel) mindere impact zal hebben.

Van een verbreking van voormeld evenwicht lijkt dan sowieso geen sprake.

Er is een foto beweerdelijk genomen vanop het gelijkvloers van de woning van verzoekers. Hierop zou - zeer beperkt - invallende ochtendzon waarneembaar zijn.

Deze foto ondersteunt en onderbouwt de meer concrete beweringen van verzoekers (zie pagina 9 van het inleidend verzoekschrift) aangaande het verlies van zoninval en licht (verlies van zoninval op het gelijkvloers tijdens de zomermaanden en dit tijdens de vroege ochtend, verlies van rechtstreekse zoninval in de vroege ochtend op de eerste verdieping,...) geheel niet.

Uit de indeling van hun woonst die verzoekers laten (hun stuk 3), blijkt verder in de eerste plaats dat de woning, zowel fysiek als qua indeling (met de leefruimten), werkelijk volledig op de achterliggende tuin en het park aldaar zijn georiënteerd.

Nogmaals, waar in de eerdere constellatie misschien kon aangenomen worden dat het voorgehouden verlies van licht- en zoninval legio was, kan dat alleszins nu niet meer aangehouden worden en kan enkel vastgesteld worden dat verzoekers hun voorgehouden nadeel niet afdoende onderbouwd staven.

Hoewel het aan verzoekers en niet aan tussenkomende partij is om te bewijzen, liet tussenkomende partij een schaduwstudie opmaken door de heet Wouter Devos van het visualisatiebureau MAXIZ (bijlagen 27).

Die simulatie laat toch maar weinig van het betoog van verzoekers over:

- *situatie 21 maart / 21 september: zowel in de “voor” als “na” situatie is er om 8 uur 's morgens een schaduwimpact op de voorgevel van verzoekers. De meest wezenlijke impact is evenwel van de bestaande buurwoning rechts van de hotelsite. Op maar een beperkt gedeelte - enkel op het niveau van de 1ste verdieping rechts - wordt het woonhuis van verzoekers, wezen het zeer tijdelijk, additioneel getroffen door de voorziene nieuwbouw.*

Reeds om 10 uur is er van enige meerimpact geen sprake meer.

- *situatie 21 juni: (minstens) vanaf 8 uur is er gewoon geen meerimpact op het woonhuis van verzoekers.*

De concrete bewering van verzoekers dat zij op het gelijkvloers “enkel in de latere ochtend tijdens de maanden juli – juli” nog van zonlicht zullen kunnen genieten, faalt duidelijk zonder meer.

- *situatie 21 december: het woonhuis ligt van 's ochtends vroeg in essentie in de de schaduw van de bestaande buurwoning rechts van de hotelsite. De meerimpact van de nieuwbouw is duidelijk op andere panden (of delen van andere panden) - hier niet inzake - te situeren.*

23. *Ondergeschikt stelt zich dus ook de vraag of een zeer partieel verlies van zonlicht - hoogstens tijdens zekere momenten in de dag / het jaar en op een beperkt deel van de voorgevel - in een sterk verstedelijkt gebied - het historisch stadscentrum van Brugge - überhaupt een afdoende zwaarwichtig nadeel uitmaakt om een schorsingsberoep te schragen.*

Een en ander lijkt te moeten vallen binnen de grenzen van tolerantie die in dergelijk verstedelijkt gebied moeten aangenomen worden en het kan alvast niet zijn dat elke verlies van zonlicht n.a.v. een bouwproject in dergelijk verstedelijkt gebied ten node als een verstoring van het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een project in woongebied en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van een verzoekende partij mag verondersteld worden moet aanzien worden.

Wanneer bebouwing voorzien wordt in lijn met de andere bestaande bebouwing in de straat, is dit nadeel uiteindelijk ook gewoon tot op zeker niveau eigen aan de gewestplanbestemming, d.i. in deze woongebied.

Terzake mag erop gewezen worden dat de muur in het straatbeeld, inzake hoogte, nu eerder een curiosum is. Elders in de straat staan overal woningen van 2 tot 3 bouwlagen hoog (met dak).

Dit is in beginsel misschien niet doorslaggevend bij de beoordeling van de hoogdringdheidseis in hoofde van verzoekers, maar illustreert naar inzien van tussenkomende partij wel de tolerantie die ook van verzoekers mag verwacht en geëist worden.

D2. INZAKE HET VOORGEHOUDEN VERLIES VAN ZICHT

24. Het valt niet te ontkennen dat waar ter hoogte van de woning van verzoekers tot een nok gekomen wordt van 10,50 meter, zulks gepaard zal gaan met een zeker zichtverlies, wezen het enkel partieel en hoogstens op verdiepingsniveau.

De nieuwbouw komt hoger dan de muur.

25. Op het gelijkvloerse niveau zien verzoekers vandaag reeds uit op die muur. Dit zal natuurlijk niet wijzigen.

Op de eerste verdieping zien zijn beweerdelijk beperkt boven de muur uit.

Vooraf op de tweede verdieping – voor zover tussenkomende partij begrijpt is dit wel nog steeds een enkele zoldering – zien zij duidelijk boven de muur uit.

26. Waar ook hier misschien eerder kon aangenomen worden dat het voorziene volume achter de muur te dominant voorkwam (en een gevoel van “ingeslotenheid” bewerkstelligde, zoals verzoekers dat eerder ook voorhielden), moet er ook op dit punt natuurlijk eerst op gewezen worden dat het rechter volume van de voorziene nieuwbouw aan de Moerstraat hertekend werd, met o.m. een duidelijk lagere nokhoogte (- 2,45 m) ter hoogte van de woning van verzoekers.

Frontaal tegenover de woning van verzoekers wordt nu zelfs tot een lagere nok gekomen dan bij het rechter buurpand (zie hoger).

27. Ook hier komt het tussenkomende partij toch voor dat het verlies aan uitzicht - in het huidige nu voorliggende concept - niet kan aanzien worden als een overschrijding van de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van verzoekers in verstedelijkt gebied en in het historisch stadscentrum van Brugge mag verondersteld worden.

In dergelijk verstedelijkt gebied kunnen verzoekers - net als hun burens - geen weidse en open uitzichten verwachten (laat staan - zoals ook door Uw Raad gesteld in het vorige schorsingsarrest – claimen).

Het enkele gegeven dat elk bouwwerk in de stad ten node gepaard gaat met een zeker zichtverlies maakt de vordering van verzoekers niet hoogdringend.

Wanneer bebouwing voorzien wordt in lijn met de andere bestaande bebouwing in de straat, is dit nadeel uiteindelijk ook gewoon tot op zeker niveau eigen aan de gewestplanbestemming, d.i. in deze woongebied.

Ook hier mag erop gewezen worden dat de muur in het straatbeeld, inzake hoogte, nu eerder een curiosum is. Elders in de straat staan overal woningen van 2 tot 3 bouwlagen hoog (+ dak).

Dit is in beginsel misschien niet doorslaggevend bij de beoordeling van de hoogdringendheidseis in hoofde van verzoekers, maar illustreert naar inzien van tussenkomende partij wel de tolerantie die ook van verzoekers mag verwacht worden. De

“keuze van hun woonst, hun keuze van opleiding en hun keuze van beroep” vermag daar niets aan te veranderen.

De bestaande toestand, waarmee ook bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening rekening moet gehouden worden (artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO), determineert ook de verwachtingen die kunnen gesteld worden.

D3. INZAKE DE VOORGEHOUDEN MOBILITEITSPROBLEMEN

28. Waar verzoekers eerst aangeven dat in de actueel bestaande situatie er soms mobiliteitsproblemen zijn - nu en dan zou bv. een autocar of vrachtwagen halt moeten houden in de Moerstraat - moet opgemerkt worden dat bij de beoordeling van de hoogdringendheidseis enkel met zaken rekening kan gehouden worden dewelke het rechtstreeks en onmiddellijke gevolg zijn van de uitvoering van de bestreden beslissing.

Waar verzoekers - voornamelijk opnieuw aan de hand van enkele foto's doorheen alle in dit dossier inmiddels verlopen jaren verzameld - suggereren dat er zich nu al een zekere mobiliteitsproblematiek zou stellen, is dit bij de beoordeling van de hoogdringendheidseis, minstens in beginsel, irrelevant.

Een en ander is dan hoogstens eigen aan de bestaande (overigens geheel vergunde) situatie en is geen rechtstreeks en onmiddellijk gevolg van de uitvoering van de bestreden beslissing.

29. Op argumentatie van verzoekers was mobiliteit ook bij de vorige aanvraag en vergunning een issue.

De PSA oordeelde eerder ook al negatief op dit punt (zie hoger en zie stuk 5).

De PSA oordeelde toen dat met het aangevraagde – aldus de uitbreiding aan de Moerstraat – de dolomietzone waarop nu wel degelijk gestationeerd zou worden door “grotere transporten” (vrachtwagenbeleveringen, grotere bestelwagens dan 2,60 meter, autocars) die niet tot bij de de laad- en loskade zoals voorzien op het ondergrondse niveau kunnen, komt te verdwijnen.

Het was onduidelijk hoe dit opgelost zou worden en een oplossing op openbaar domein werd niet wenselijk geacht.

30. Aansluitend bij het onder randnummer 28 gestelde, moet het tussenkomende partij terzake vooreerst - nogmaals en misschien een laatste keer - van het hart dat zij het debat terzake nooit echt begrepen heeft.

Zoals eerder al uitvoerig geïllustreerd, en zoals verzoekers dat overigens ook zelf illustreren in hun verzoekschrift, stationeren zeldzame grote transporten in de huidige situatie ook al onder het poortgebouw.

Waar verzoekers – hierin bij de vorige aanvraag vlot gevolgd door de PSA – eerder voorhielden dat met de uitbreiding “een bestaande parking zou opgegeven worden”, klopt dit gewoon niet, noch in feite, noch in rechte.

Deze verharding is vooreerst juridisch helemaal geen parking en in feite geldt er ter plaatse zelfs uitdrukkelijk een parkeerverbod.

Van een 'bestaande parking' is dus allerminst sprake (cf. ook stukken 2):

...

Het loutere gegeven dat er op deze strook heel soms misschien eens een leverancier of een bus staat te lossen - zoals blijkt uit de foto's die verzoekers voegen - vindt eerder zijn oorzaak in de onoplettendheid van een aantal chauffeurs, die daar tegen de regels in toch staan.

Vanzelfsprekend kan hier helemaal geen - en zeker niet zomaar een - courante praktijk uit afgeleid worden, zoals verzoekers - overigens zonder daadwerkelijke onderbouwing - pogen te doen, laat staan dat de dolomietverharding nu plots toch als een heuse "parkeerstrook" zou gelden, dewelke met de aanvraag plots opgeofferd zou worden voor een uitbreiding van kamer capaciteit.

Deze voorstelling der feiten door verzoekers is gewoon niet juist.

Zoals verzoekers het zelf aangeven, heeft tussenkomende partij inmiddels in een fysieke afsluiting voorzien om het oneigenlijk gebruik van die dolomietstrook tegen te gaan.

Alle parkeerbehoeften worden ondergronds opgevangen. Zeldzame grotere transporten die daar niet terecht kunnen, staan onder het poortgebouw.

31. Nodeloos te zeggen dat bij huidige aanvraag verzoekers dit punt - het mobiliteitsgegeven - niet uit de weg gegaan zijn.

Aan het aanvraagdossier werd zelfs een (vrijwillige) MOBER (stuk 13) toegevoegd, waarin eigenlijk zelfs veel verder werd gegaan dan de vraag die zich in deze stelt (waar zullen na aanvraag de grote transporten stationeren?).

In het mobiliteitsrapport:

- werd, na een voorafgaande grondige feitelijke en juridische situering van de aanvraag, eerst de huidige belasting van het omliggend wegennet gegenereerd door het hotel in kaart gebracht, zulks na concrete tellingen in mei 2018 en verdere extrapolatie.

Alle loutere beweringen en suggesties van verzoekers ten spijt - waarbij men het doet voorstellen alsof er een constante toevloed zou zijn van grotere transporten (vrachtwagens en autocars) - blijkt vooreerst dat de er dagelijks maar 1 enkele echt grote vrachtwagen langskomt en dat er hoogstens 25 autocars per jaar (of hoogstens 1x om de 2 weken, of 0,07 per dag), toekomen.

Er komen 4 bestelwagens per dag aan. Lagere beleveringen (minder dan 260 cm) geschieden wel via de ondergrondse parkeergarage. In die parking is immers een specifieke laad- en loskade voorzien voor de leveranciers van het hotel.

De studie bevestigde wat tussenkomende partij steeds heeft voorgehouden.

De “problematiek” van grote transporten is eigenlijk relatief marginaal. Er zijn minstens niet veel grote transporten.

In dat opzicht moet ook verwezen worden naar het Mobiliteitsplan van de stad Brugge zoals het vrij recent - op 26 januari 2016 - werd vastgesteld door de gemeenteraad.

Op pagina 140 van dat nieuwe Mobiliteitsplan (stuk 22) wordt gesteld:

‘Er wordt gestreefd naar een vorm van stadsdistributie door het oprichten van een logistiek servicecentrum. Hierbij wordt een logistiek servicecentrum aan de stadsrand opgericht waar de leveringen voor handelaars in het stadscentrum gebeuren. De levering bij de handelaars zelf gebeurt gebundeld en op een zo duurzaam mogelijke manier (met kleinere bestelwagens, per fiets,...). Er worden venstertijden ingevoerd. Venstertijden zijn door de stad bepaalde tijdstippen waarop winkels in een bepaald gebied mogen bevoorraadt worden door vrachtwagens van een bepaalde tonnage.

- In de volledige binnenstad geldt een verbod voor voertuigen waarvan de massa in beladen toestand hoger is dan 10 ton;*
- In de volledige binnenstad geldt bovendien een verbod voor voertuigen waarvan de massa in beladen toestand hoger is dan 3,5 ton (tot 10 ton) behoudens tijdens de venstertijden (van 06u00 tot 11u00 en van 19u00 tot 22u00)’*

Deze nieuwe regels traden op 16/02/2017 in werking. Er kunnen en mogen dus ook gewoon niet veel grotere transporten meer zijn.

- werd vervolgens, op wetenschappelijke wijze, in kaart gebracht wat de impact zal zijn van de beoogde uitbreiding.

Enkel hierover gaat het eigenlijk bij de beoordeling van de hoogdringendheidseis (zie hoger, randnummer 29).

Evident gaat een uitbreiding met kamers steeds gepaard met een zeker verhoging van in- en uitgaande verkeersbewegingen.

Wat de zogezegd problematische grote transporten betreft - en waar verzoekers opnieuw enkel beweren en suggereren dat een immense toevloed van dergelijk zwaar verkeer te verwachten valt ingevolge de beoogde uitbreiding - moet vastgesteld worden dat er gewoon geen bijkomend groot vrachtverkeer zal zijn en dat er hoogstens een zestal bijkomende autocars per jaar (!) kunnen zijn. Er zullen ook niet meer bestelwagens toekomen.

De studie bevestigt wat tussenkomende partij steeds heeft voorgehouden. De beoogde uitbreiding genereert geheel geen toevloed aan grote transporten (of andere transporten).

Een vijfsterrenhotel is inderdaad ook niet meteen de plaats waar men met afgeladen bussen naartoe trekt.

- werd, niet enkel met theoretische draaicirkels maar ook met testritten, duidelijk gemaakt dat de aldus echt wel zeldzame grotere transporten - ook met het nu beoogde waarbij het poortgebouw wat smaller wordt dan in de huidige situatie - perfect tijdelijk onder

het poortgebouw kunnen stationeren, zonder dat het ondergrondse niveau geblokkeerd wordt.

Op de plannen werden de draaicirkels ook verduidelijkt.

Het is dus, anders dan appellanten opnieuw enkel beweren en suggereren, niet zo dat die grote transporten de Moerstraat moeten blokkeren of voor bijkomende verkeershinder aldaar zouden moeten zorgen.

De studie bevestigt opnieuw wat cliënte terzake steeds heeft voorgehouden.

Het verdwijnen van de dolomietstrook met de beoogde uitbreiding zal geen problemen bij zeldzame grotere transporten genereren.

De doorgang is voldoende breed om deze daar tijdelijk ook met grote transporten te stationeren, zonder dat de toegang naar het ondergrondse niveau geblokkeerd zou worden.

Besluitend werd in de MOBER (stuk 13) gesteld:

“Uit de confrontatie tussen het bereikbaarheidsprofiel en het mobiliteitsprofiel blijkt dat de verkeersgeneratie als gevolg van de hoteluitbreiding een geringe impact heeft op de verkeersafwikkeling in de Moerstraat.

De afwikkeling van de enkele grote voertuigen (vrachtwagens en autocars) zal na de hoteluitbreiding op dezelfde wijze verlopen als in huidige situatie, waar dit geen problemen oplevert.

De parkeerbalans toont aan dat er binnen het projectgebied voldoende parkeercapaciteit is voor personeel, hotelgasten (inclusief niet-residentiële bezoekers van het restaurant en de congresruimte) en leveringen.

Er zullen, na de uitbreiding, ruim voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen aanwezig zijn. Ook voor de enkele grote voertuigen is er een zone voor laden en lossen voorzien. Deze ontwikkeling heeft bijgevolg een geringe invloed op de reeds bestaande parkeerdruk in de Moerstraat. Door het beperkt effect van de geplande uitbreiding in termen van verkeersgeneratie en aangezien er in de huidige situatie reeds heel wat goede aspecten in relatie tot mobiliteitsmanagement zijn opgenomen, kunnen er weinig essentiële milderende en verbeterende maatregelen voorgesteld worden”.

Samengevat bleek uit de MOBER dat de aanvraag de bestaande mobiliteitssituatie eigenlijk niet - en minstens niet wezenlijk – wijzigt en blijkt er op het terrein (veel) meer dan afdoende capaciteit om alle verkeersstromen op te vangen, zonder dat het openbaar domein bijkomend / nodeloos moet belast worden.

32. De POA wees in het huidig dossier (stuk 18) evenwel opnieuw op een mobiliteitsprobleem, hierbij aangevend dat het “niet is omdat een slechte situatie misschien niet wijzigt, dat niet kan getracht worden om tot een betere oplossing te komen”.

De combinatie van het feit dat de dolomietverharding wel degelijk komt te verdwijnen samen met een versmalling van de vrije ruimte onder de poort, maakt volgens de POA dat

stationeren met grote voertuigen onder het poortgebouw minstens te moeilijk wordt. In “secundaire orde” werd ook de MOBER - het moet tussenkomende partij van het hart, zoals verwerende partij benadrukt heeft toch eerder op suggestieve wijze - in vraag gesteld.

33. Hoewel tussenkomende partij verschillende vragen had bij de visie van de POA in deze, heeft zij vooral pragmatisch willen handelen.

Hoewel dit dus gewoon een jarenlange bestaande praktijk was - waaromtrent voor de uitbreidingswens van tussenkomende partij ook nooit of te nimmer geklaagd werd - is duidelijk dat stationeren onder het poortgebouw steeds een probleem zou zijn, minstens steeds twijfel zou genereren in een vergunningscontext.

Waar zowel de POA als verzoekers in essentie duiden dat met de beoogde uitbreiding een bestaande parkeerzone voor grote transporten komt te verdwijnen en verder aangeven dat - ook met de versmalling van de doorgang - laden en lossen onder het poortgebouw te moeilijk zou zijn (en dus, minstens in de praktijk, aanleiding zou geven tot een bijkomende belasting van het openbaar domein) werd voorzien in een nieuwe parkeerzone op eigen terrein onmiddellijk naast de bestaande toegang naar het ondergrondse niveau :

...

Onder de volledige tuin steekt een betonplaat van 50 cm. Er kan eigenlijk overal gestationeerd worden.

De zone net naast de inrit van de ondergrondse parking vormde naar inzien van tussenkomende partij evenwel de meest geëigende plaats om dergelijke stationeerruimte te voorzien:

...

Deze laad- en loszone kan immers in één beweging vlot bereikt worden (moeilijker draaicirkels en keerbewegingen worden alzo vermeden) en de rest van de grote tuin wordt gewoon gelaten as is.

In het poortgebouw staan met deze oplossing nooit meer, sowieso dus ook al zeer zeldzame, grotere transporten - ook de brandweg blijft dan altijd werkelijk 100 % vrij - en ook het bezwaar dat verzoekers in graad van administratief beroep nog formuleerden inzake het geluid dat onder het poortgebouw gegenereerd zou worden (?) komt dan te verdwijnen.

Deze oplossing werd vergund in de in deze bestreden beslissing (stuk 1).

34. In hun uiteenzetting aangaande de mobiliteitshinder gaan verzoekers nu eigenlijk gewoon voor 95 %... voorbij aan deze oplossing.

Zij blijven zich in essentie beklagen over het feit dat een bestaande laad- en loszone op eigen terrein - die maakte dat er eigenlijk niet zoveel problemen waren - komt te verdwijnen en dat de initiële oplossing (eigenlijk gewoon de op de dag van vandaag bestaande toestand) die met de aanvraag in het vooruitzicht werd gesteld - meer in het bijzonder stationeren onder het parkeergebouw - onwerkbaar is, minstens ook al door de versmalling van de vrije ruimte aldaar.

Nu wordt dus evenwel een nieuwe laad- en loszone voor grote transporten voorzien en vergund.

Verzoekers komen eigenlijk niet veel verder dan te stellen dat dit een “papieren oplossing” is, waarvan “de effectieve werking in de praktijk niet gewaarborgd wordt”.

Daarenboven zou ook die oplossing met grote waarschijnlijkheid hinder veroorzaken (auto's die moeten wachten op de Moerstraat bij het in- en uitrijden van grote transporten).

Verzoekers duiden echter niet waarom de oplossing enkel een “papieren oplossing” is.

Alvast zal het in- en uitrijden op de nieuwe parkeerstrook veel vlotter kunnen gaan dan bij het behoud van de dolomietverharding (dewelke nu dus volgens verzoekers dienst zou doen als stationeerplaats voor grote transporten) - er moet heel wat minder bochtenwerk gedaan worden - en het gegeven dat men bv. bij uitrijden van een zeldzaam groot transport eventjes halt zal moeten houden in de Moerstraat stelt zich natuurlijk ook in de door verzoekers, in se niet problematische, voorgehouden bestaande toestand, waarbij geparkeerd zou worden op die dolomietverharding achter de muur.

Het is wel duidelijk dat verzoekers eigenlijk gewoon geen enkele oplossing genegen zijn.

Met loutere vermoedens en suggesties wordt alvast ook geen hoogdringendheid aangetoond.

Tussenkomen de partij meent oprecht dat bijna geen enkele hotelexplotatie in de Brugse binnenstad over dermate voorzieningen beschikt om al het verkeer op eigen terrein op te vangen.

Verzoekers tonen alvast geheel niet aan dat, middels de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, tot een situatie zal gekomen worden die duidelijk verder gaat dan waaraan men zich in dergelijk stedelijk weefsel mag verwachten.

35. Uiteindelijk geven verzoekers in het verzoekschrift verschillende keren zelf aan dat de huidige situatie - waarbij dus veelvuldig geparkeerd wordt op de dolomietverharding achter de muur - “niet voor grote problemen zorgt” (p. 10 van het inleidend verzoekschrift). Van “veelvuldige en belangrijke hinder” (p. 12 van het inleidend verzoekschrift) zou geen sprake zijn.

Welnu, tussenkomende partij voorziet nu, ter vervanging van die dolomietverharding, opnieuw in een daartoe speciaal ingerichte laad- en loszone voor de zeldzame grotere transporten.

Er valt dan ook niet in te zien waarom er nu wel hinder van een welbepaalde omvang zou te verwachten zijn.

Verzoekers spreken zichzelf terzake toch wat tegen.

36. Waar verzoekers nog suggereren dat er minstens hinder te verwachten valt tijdens de uitvoering der werken, moet er tenslotte misschien nog op gewezen worden dat tijdelijke hinder tijdens de uitvoering van de werken niet, minstens niet kennelijk zonder meer, kan

ingeroepen worden om de spoedeisendheid van een vordering voor Uw Raad te verantwoorden.

Dergelijke hinder is gewoon inherent aan de uitvoering van de werken en heeft geen blijvend karakter.

E. BESLUIT

*37. Mede gelet op de wijzigingen opzichts het vorig project, maken verzoekers geen hoogdringendheid aannemelijk. Het schorsingsberoep moet dan ook afgewezen worden, nu niet voldaan is aan één van de grondvoorwaarden om tot schorsing te komen.
...*

4.

De tweede en de derde tussenkomen partij stellen het volgende:

“ ...

16. Op verzoekende partijen die de schorsing van de tenuitvoerlegging van een stedenbouwkundige vergunning vragen, rust dus de bewijslast om in concreto met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen. Verzoekende partijen dienen dus aan te tonen dat, mocht zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang of met ernstige ongemakken of nadelen. Deze nadelige gevolgen moeten bovendien hun exclusieve oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunningsbeslissing.

17. Het louter verwijzen naar de doorlooptijd en de uitvoering der werken is niet voldoende om de hoogdringendheid aan te tonen.¹ Het enkele feit dat de vergunde werken relatief gemakkelijk en snel kunnen worden uitgevoerd, toont de hoogdringendheid evenmin aan ingeroepen onwettigheden, van welke aard ook, kunnen tenslotte op zich geen reden zijn om het bestaan van de hoogdringendheid te verantwoorden.

18. Aldus werd eerder geoordeeld dat wanneer een verzoekende partij zonder meer stelt dat het uitzicht vanuit een woning en een wandelpad ingrijpend zal worden gewijzigd zonder dit aan de hand van concrete stukken te staven, zij zich beperkt tot een algemene bewering en niet aantoont noch aannemelijk maakt of en in welke mate zij persoonlijk door de aangevoerde nadelige gevolgen zal worden getroffen die voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

19. In casu stellen verzoekende partijen zonder meer dat deze zaak voor hen hoogdringend is "omdat de voorgenomen werken beduidend sneller en volledig afgerond zullen zijn (een ordegrootte van zeker 5 maanden kan vooropgesteld worden) dan het actueel te verwachten tijdstip van uitspraak inzake een vernietigingsarrest"(beroepsakte p. 15).

20. Hierbij moet rekening worden gehouden met het tussengekomen schorsingsarrest dd. 15.04.2017. Daar werd beslist tot schorsing over te gaan omdat de opgegeven motivering op het eerste gezicht niet kon voldoen "omdat ze niet getuigt van een

beoordeling in concreto van de hoogte en het volume van de aangevraagde uitbreiding in relatie tot de historische tuinmuur". Op verschillende plaatsen in het arrest wordt nogmaals "de hoogte en het volume" aan de kaak gesteld.

21. *Hieruit zou mogelijks kunnen worden afgeleid dat, indien het hoogte en volumespel in ernstige mate zou worden herleid, meteen ook de grondslag van schorsing zou komen te vervallen.*

22. *Hierbij moet rekening worden gehouden met de rechtspraak van uw Hof in verband met de tolerantiegraad van bewoners in een stedelijke context (RvVb 14 januari 2014, nr. S/2014/0012). Aangezien de aanvraag is terug te brengen tot de historische kern van de stad zal de tolerantiegraad hoger liggen en zal dit meegenomen worden bij het beoordelen van het ernstig nadeel.*

23. *Wat de eigenlijke vermeende schade of ernstige ongemakken betreft, die de verzoekende partijen aldus menen te willen voorkomen, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen in hun beroepsakte twee aspecten aanhalen (visuele hinder en mobiliteit):*

1. Visuele hinder, verlies aan zonlicht en verlies aan lichtafname

24. *Verzoekende partijen stellen dat zij geen uitzicht meer zouden hebben op de binnentuin van het hotel en ook niet meer op de Halletoren. Daarnaast zou er verlies aan (zon)lichtinval zijn in hun woning (foto p. 3 beroepsakte).*

25. *In vergelijking met de eerste aanvraag moet worden opgemerkt dat de visuele impact in ernstige mate zal verminderen door de nieuwe plannen. Het blijft uiteraard zo dat verzoekende partijen (en andere bewoners van de straat — alsook passanten) op een muur kijken, maar de constructie (hotelkamers) die nog zichtbaar zal zijn hoger dan de muur is vrij beperkt. Doordat de uitbreiding van het hotel letterlijk afstand neemt van de muur, is de impact op het straatbeeld helemaal anders dan bij de eerste aanvraag (cfr. simulaties pag.3).*

26. *Wat het verlies aan zon — of lichtinval betreft, moet worden opgemerkt dat de verzoekende partijen dit geenszins concreet aantonen aan de hand van b.v. een schaduwstudie gebaseerd op de verschillende zonnestanden gedurende het ganse jaar. Dit was reeds een opmerking bij het behandelen van de eerste vergunning, maar schijnbaar zijn verzoekende partijen daartoe nog steeds niet bereid.*

27. *De verzoekende partijen beroepen zich op enkele foto's in hun verzoekschrift waaruit zou moeten blijken dat er geen zon meer in hun woning zou vallen in de ochtend. Hierbij moet worden benadrukt dat de woning van de verzoekende partijen reeds beschaduwd zal zijn door de bestaande 6,34 m hoge tuinmuur van het hotel. Uit niets blijkt dat het aangevraagde volume dat aansluit op de reeds bestaande bebouwing (links en rechts) en in een straat die toch 8,5 meter breed onaanvaardbaar zou zijn qua zon- en lichtinval in de leefruimtes van verwekende partijen. De visualisatie van NV Royal Center gevoegd bij de vergunningsaanvraag geeft integendeel aan dat verzoekende partijen geen onaanvaardbare schaduwslag kunnen hebben.*

28. *Mocht dit al anders blijven uit enig concreet stuk, quod non, kan dit niet als een ernstig nadeel worden beschouwd voor een woning die gelegen is in een dicht bebouwde straat met gebouwen langs weerszijden die veel hoger zijn dan het ontworpen poortgebouw. De verzoekende partijen zullen in elk geval nog meer ochtendlichtinval hebben dan hun naaste burens. Daarenboven kan hen nooit alle zon of lichtinval worden ontnomen daar zij in elk geval nog zijdelingse zon- en lichtinval zullen hebben al naar gelang de zonnestand, en zeker langs de achterzijde van hun woning, waar ook de eigenlijke leefruimten en tuin van de verzoekende partijen gelegen zijn.*

29. *Wat het verlies aan uitzicht op de tuin van het hotel en de Halletoren betreft, tonen de verzoekende partijen evenmin in concreto aan dat dit uitzicht onherroepelijk zou verdwijnen door het optrekken van het volume langs de zijde van de Moerstraat.*

30. *Dit nadeel kan ten andere moeilijk als ernstig worden beschouwd. Niemand heeft immers een (subjectief) recht, en zekerlijk niet in een dicht bebouwde stedelijke omgeving, op een onbeperkt en een onveranderlijk uitzicht vanuit elke hoek van de woning op een monument of op de Halletoren in het bijzonder. Overigens moet erop worden gewezen dat de beeldwaarde van beschermde monumenten voornamelijk slaat op de beeldwaarde vanop het openbaar domein. In dat verband moet worden opgemerkt dat noch het Agentschap Onroerend Erfgoed noch de expertencommissie van oordeel waren dat het werelderfgoed zou worden aangetast.*

31. *Daarenboven blijkt uit de foto's die de verzoekende partijen zelf bijbrengen (in zo verre hier al iets zou kunnen worden uit afgeleid) dat zij geenszins enig uitzicht hebben op de tuin of Halletoren op het gelijkvloers en een minimaal uitzicht op het topje van de Halletoren op de tweede verdieping vanuit de slaapkamer (niet leefkamer). Enkel vanuit de slaapkamers op de derde verdieping zou thans een uitzicht mogelijk zijn op de tuin en Halletoren. Dus om een glimp van de Halletoren op te vangen moeten verzoekende partijen zich naar de derde verdieping begeven...*

2. Mobiliteitshinder

32. *De verzoekende partijen geven zelf aan dat dit ongemak hypothetisch is vermits zij het hebben over het feit dat "mobiliteitshinder kan optreden" (beroepsakte pag. 16). Nochtans is het mobiliteitsaspect wellicht het belangrijkste in huidig dossier, gezien de POA enkel dit aspect als restant weerhoudt bij de opsomming van de bezwaren.*

33. *In het algemeen kan worden gesteld dat bij het beoordelen van de mobiliteit enkel rekening kan worden gehouden met de wijzigingen die zouden kunnen optreden na het uitvoeren van de werkzaamheden. Nu komt het de stad voor dat de verzoekende partijen ook huidige mobiliteitsproblemen (als die al bestaan) in de schoenen van de verzoekende partijen wensen te schuiven. De enige vraag die zich dus kan stellen is of de mobiliteit in ernstige mate onaanvaardbaar zou zijn eens de uitbreiding van het hotel zou zijn gerealiseerd.*

34. *Het voorgelegde MOBBER-onderzoek toont alleszins aan dat de impact van een uitbreiding van het hotel eerder beperkt is te noemen. Een telling van de bestaande verkeersbewegingen uitgevoerd in mei 2018 (pagina 18) wordt door extrapolatie na wijziging voorgesteld conform schema op pagina 21.*

35. *Na de uitbreiding van het hotel zouden niet langer 25 personeelsbewegingen worden uitgevoerd maar 31 (60% met de auto, 20% met de fiets en 20% te voet).*

Wat hotelgasten betreft zouden er per jaar 6 bijkomende autocars te verwachten zijn, en een vijftal auto's per dag.

Wat leveringen betreft zou er één bestelwagen bijkomen per dag. De grote vrachtwagen kan wat meer linnen meenemen zodat daar geen wijziging wordt verwacht.

36. *Zoals NV Royal Center reeds voor de deputatie terecht aanhaalde, blijkt nergens uit dat het poortgebouw effectief tot verkeersproblemen of verkeersoverlast in de straat zou hebben geleid. De aanvrager voorzag namelijk de mogelijkheid om grotere transporten te laten parkeren onder het poortgebouw. Het is dus niet juist dat deze grotere transporten de Moerstraat hebben geblokkeerd. Hierbij mag niet uit het oog worden verloren dat het ter beschikking hebben van een "poortgebouw" al een luxe is in vergelijking met andere hotels in Brugge. Het kan nu ook niet de bedoeling zijn van dit hotel buitensporige andere voorwaarden op te leggen die niet zouden gelden voor concurrenten in de binnenstad.*

37. *Daarenboven stelde de aanvrager met gewijzigde plannen voor om een strook te voorzien rechts naast de inrit naar de ondergrondse parking. Dit is een nieuwe parkeerzone die zou toelaten dat voertuigen langs beide zijden kunnen laden en lossen.*

38. *De enkele foto's die de verzoekende partijen in hun verzoekschrift aanhalen, met een mogelijke leverancier die sporadisch zou lossen in de straat of op de dolomietverharding, tonen geenszins aan dat dit een vaste praktijk zou zijn of dat er zich thans daadwerkelijk een mobiliteitsprobleem zou voordoen, laat staan met het huidig ontwerp zou "toenemen". In het eerste geval vloeit de door de verzoekende partijen aangehaalde hinder overigens niet voort uit de bestreden beslissing, doch uit de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning die de verzoekende partijen niet hebben bestreden. Het nadeel dat de verzoekende partijen bij "hoogdringendheid" wensen te voorkomen is aldus zuiver hypothetisch en dus geenszins ernstig.*

39. *Daarenboven is de zogenaamde hinder door autobussen en vrachtwagens, zoals de NV Royal Center reeds terecht opmerkte voor de bestendige deputatie, nog beperkter geworden door de inwerkingtreding van het mobiliteitsplan van de stad Brugge per 16.02.2017 : voertuigen hoger dan 12 ton worden niet meer toegelaten in de binnenstad en voertuigen tussen de 3,5 en de 12 ton worden enkel nog toegelaten tussen 06.00 u en 11.00 uur en van 19.00 tot 21.00 uur. Aldus zullen alleen nog kleinere transporten mogelijk zijn buiten deze venstertijden.*

...

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, 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.

2.

De bestreden beslissing vergunt de bouw van een nieuwe vleugel bij het bestaande hotel Dukes's Palace, bedoeld voor de uitbreiding van de hotelcapaciteit aan de kant van de Moerstraat, gelegen tegenover de woning van de verzoekende partijen. Tevens wordt een nieuwe inrit (onderdoorgang) voorzien naar de binnentuin en de ondergrondse garage.

Daarnaast voorziet het aangevraagde in de regularisatie van werken uitgevoerd aan de bistro bij het hotel. Wat dit laatste betreft, wordt het niet betwist dat deze werken reeds volledig werden voltooid. In zover de bestreden beslissing betrekking heeft op de regularisatie van de bistro is de gebeurlijke schorsing van de tenuitvoerlegging ervan dan ook ondoelmatig gelet op de integrale uitvoering van de werken aan de bistro.

3.

De verzoekende partijen baseren de door hen aangevoerde hoogdringendheid in essentie op visuele hinder, verminderde inval van licht en zonlicht, de aantasting van de historische omgeving en mobiliteitshinder als gevolg van de hoteluitbreiding langs de kant van de Moerstraat.

Een vorig ontwerp voor de uitbreiding van het hotel werd eerder reeds vergund door de verwerende partij op 29 september 2016. Die aanvraag beoogde de realisatie van een nieuwbouwwolume aan de kant van de Moerstraat met een kroonlijsthoogte van 10,59 meter ter hoogte van de aanpalende woning nummer 25 (linkergedeelte) en een nokhoogte van 15,71 meter en met een kroonlijsthoogte van 7,21 meter en een nokhoogte van 12,96 meter ter hoogte van de tuinmuur (rechtergedeelte). De aanvraag voorzag de inplanting van het nieuwbouwwolume op een afstand van 70 centimeter ten opzichte van de 6,34 meter hoge tuinmuur.

De tenuitvoerlegging van de voormelde vergunning van 29 september 2016 werd, na beroep van de verzoekende partijen, geschorst door de Raad met een arrest van 25 april 2017 (nummer RvVb/S/1617/0805). De verzoekende partijen voerden in die zaak in gelijkaardige zin als in de voorliggende procedure visuele hinder, verlies aan zonlicht en lichtafname aan, samen met mobiliteitshinder.

In het aangehaalde arrest van 25 april 2017 (nummer RvVb/S/1617/0805) heeft de Raad omtrent de ingeroepen hoogdringendheid geoordeeld dat de ernstige visuele hinder die werd aangevoerd voldoende aannemelijk werd gemaakt doordat de (toen vergunde) nieuwbouw waarop de verzoekende partijen zouden uitkijken beduidend hoger is dan de tuinmuur, gezien de kroonlijsthoogte van 8 meter en een nokhoogte van 12,96 meter ten opzichte van de 6,34 meter hoge tuinmuur.

Voorts heeft de Raad in dat arrest in herinnering gebracht dat in verstedelijkt gebied een navenante tolerantiedrempel mag worden verwacht voor hinder die eigen is aan dergelijk gebied en geoordeeld dat dit er echter niet aan in de weg staat dat de afmetingen van het (toenmalige) ontwerp en de inplanting ervan een beduidende impact op de leefomgeving van de verzoekende partijen kan hebben.

4.

Uit de (niet-betwiste) gegevens van de zaak blijkt dat het thans vergunde ontwerp onder meer op de volgende punten werd gewijzigd ten opzichte van de vorige aanvraag:

- de nieuwe nok achter de tuinmuur is nu 2,45 meter lager dan in de eerste aanvraag;
- er wordt een vide gecreëerd tussen de tuinmuur en het nieuwbouwwolume;
- de dakhelling wordt naar 30° gebracht.

De verzoekende partijen, die zich beroepen op visuele hinder en (zon)lichtafname, hernemen in essentie de kritiek die zij in het kader van de schorsingsprocedure ten opzichte van de eerdere vergunning hadden ontwikkeld. In het licht van hetgeen zij onder de feitelijke uiteenzetting in hun verzoekschrift aanhalen, blijkt dat de verzoekende partijen met name vrezen voor een verlies van het bestaande uitzicht op de Halletoren en dat zal worden vervangen door een meer gesloten *“esthetisch onaangepast tot afschuwelijk”* geheel. Bovendien vrezen zij schaduwwerking waardoor (zon)lichtinval in verschillende ruimtes van hun woning wordt belemmerd.

In de mate dat thans een gewijzigd ontwerp voorligt waarbij met name aanpassingen werden gedaan om de impact van het aangevraagde te reduceren, komt het aan de verzoekende partijen om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat zij, ondanks het aangepaste ontwerp, visuele hinder en lichtafname zullen lijden die de schorsing bij hoogdringendheid kan verantwoorden en waarvoor de uitkomst van de vernietigingsprocedure niet kan worden afgewacht. Zij kunnen daarbij niet volstaan om de kritieken geuit naar aanleiding van het eerste ontwerp in hun algemeenheid te hernemen ten opzichte van het thans voorliggende en gewijzigde ontwerp.

Rekening houdend met de gereduceerde bouwhoogte en dakhelling en de dieperliggende inplanting ten opzichte van de tuinmuur, tonen de verzoekende partijen de hoogdringendheid gelet op de ingeroepen visuele hinder en (zon)lichtwegname niet aan. Bovendien blijken de verzoekende partijen zelf de gevreesde hinder te nuanceren waar zij stellen dat *“huidig voorliggend dossier wel minder nadelig is dan voorgaand dossier”* en dat vanaf de verdieping het zicht op de halletoren *“hoogstwaarschijnlijk”* zal verdwijnen of *“misschien”* enkel nog het topje ervan zichtbaar zal zijn.

5.

Met betrekking tot de mobiliteit, wijzen de verzoekende partijen op het verdwijnen van de bestaande parkeermogelijkheid op het hoteldomein zelf (dolomietverharding) en argumenteren zij dat als gevolg hiervan grote transporten en leveranciers in de onderdoorgang zullen parkeren om vervolgens daar de in- en uitrit naar de ondergrondse parkeergarage te belemmeren, gelet op de beperkte breedte van de doorgang wat op zijn beurt gevolgen heeft voor de mobiliteit in de Moerstraat.

Met hun kritiek – die gelijkluidend is aan het hetgeen zij met betrekking tot het eerdere ontwerp hadden aangevoerd – gaan de verzoekende partijen voor wat de uiteenzetting van de hoogdringendheid betreft volledig voorbij aan het gegeven dat de eerste tussenkomende partij een gewijzigd plan van de binnentuin heeft bijgebracht, waarop een busparking/parkeerplaats voor

grote transporten wordt voorzien op eigen terrein, naast de inrit van de ondergrondse parkeergarage, zoals blijkt uit de stukken van het dossier.

In de mate dat de planwijziging, blijkens de stukken van het dossier, uitdrukkelijk gemotiveerd wordt vanuit de bekommernis om een parkeerplaats voor dergelijke transporten op eigen terrein te voorzien en tegelijk het risico op een eventuele belemmering van de onderdoorgang uit te sluiten, tonen de verzoekende partijen niet aan dat, rekening houdend met de vergunde parkeeroplossing voor grote transporten op eigen terrein, zich als gevolg van de bestreden beslissing een mobiliteitsprobleem van zekere omvang zal stellen waarvoor de uitkomst van de vernietigingsprocedure geen soelaas kan bieden.

In verband met de mobiliteitshinder die de verzoekende partijen vrezen tijdens de werffase, moet ten slotte nog worden opgemerkt dat deze hinder inherent van tijdelijke aard is en eigen aan het bouwproces zodat dit in principe niet in aanmerking kan worden genomen als grondslag voor de hoogdringendheid. De verzoekende partijen reiken geen redenen aan om daar anders over te oordelen.

6.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 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.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

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 7 januari 2020 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Yannick DEGREEF

Filip VAN ACKER