

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 25 april 2017 met nummer RvVb/S/1617/0805
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0167/SA

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

I. BESTREDEN BESLISSING

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

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

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

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 februari 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 2 maart 2017 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 3 februari 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 2 maart 2017 toe in de debatten.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 28 maart 2017.

De heer Paul SCHROE die voor de verzoekende partijen verschijnt, advocaat Jan BELEYN die voor de eerste tussenkomende partij verschijnt en advocaat Victor PETITAT die *loco* advocaat Isabelle GOEGEBEUR voor de tweede tussenkomende partij verschijnt, zijn gehoord.

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

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

III. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 22 december 2015 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van hotel 'Dukes' Palace', bestaande uit het uitbreiden met zesentwintig kamers aan de zijde van de Moerstraat en het uitbreiden van een bistro/bar op de percelen gelegen te 8000 Brugge, Moerstraat – Prinsenhof 8, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummers 0718W en 0718X.

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

De dienst Leefmilieu van de stad Brugge adviseert op 13 januari 2016 voorwaardelijk gunstig.

De mobiliteitscel van de stad Brugge adviseert op 15 februari 2016 voorwaardelijk gunstig.

Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert op 14 maart 2016 gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 19 april 2016 voorwaardelijk gunstig.

De tweede tussenkomende partij verleent op 2 mei 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de eerste tussenkomende partij.

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

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

“ ...

Erfgoed

(...)

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 was gunstig maar kort:

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

Volume aan de Moerstraat

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

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

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

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

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

De blinde gevel wordt afgewerkt met een gebouw en niet met groen, al kan de vraag gesteld worden of het beleidsplan wel degelijk de volledige wachtmuur bedoelde en in welke mate het rekening en ruimte hield met alternatieven. Door het volledig afwerken van de gemene muur

met groen zou een open verbinding gevormd worden naar de straat, indien het dak boven de doorgang verdwijnt. Huidig voorstel opteert evenwel voor een bijkomend volume.

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

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

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

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

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

(...)

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

(...)

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

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

Bar en Bistro

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

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

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

Mobiliteit

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

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

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

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

De 65 fietsstandplaatsen worden verplaatst naar nivo -2. De fietsstallingen kunnen dienstig zijn voor personeel, maar ook voor congres- en restaurant/bar/bistro-bezoekers en eventueel voor mensen die in het hotel verblijven. Het is vreemd dat deze mensen via de helling twee verdiepen lager moeten fietsen. De helling is steil en smal, en bedoeld voor wagens in twee richtingen. Het is de vraag hoe fietsers, sommigen zullen de helling te voet opgaan, gescheiden worden van het autoverkeer. De helling is 6m breed maar dienstig in twee richtingen. De liften lijken te klein om fietsen te transporteren.

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

Tuinaanleg

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

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

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

De huidige tuin is weinig kwalitatief en bestaat vooral uit gazon en dolomietpaden.

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

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

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

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

...

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

“...

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

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

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

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De Vlaamse Regering heeft op 5 juli 2013 deze nieuwe verordening hemelwater definitief goedgekeurd.

Vanaf 1 mei 2011 is de gewijzigde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen , verkavelen en op de beplantingen van kracht, en dus van toepassing op alle beoordelingen vanaf die datum. Deze aangepaste verordening werd vastgesteld in de Gemeenteraad van 25/01/2011 en goedgekeurd in de Bestendige Deputatie van 07/04/2011 (...). In hoofdstuk 4 artikel 9 werd een nieuwe regeling opgenomen betreffende bouwkundig erfgoed.

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

(...)

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

In art. 11 van de verordening worden minimumnormen bepaald voor het parkeren van fietsen en auto's. De bestaande ondergrondse parking blijft ongewijzigd met uitzondering van de aanpassing ter hoogte van de trap- en liftkern, alsook de fietsenstalling die momenteel gelijkvloers is. De parking heeft 124 parkeerplaatsen, waarbij 17 plaatsen evenwel moeilijk bruikbaar zijn gezien dubbel parkeren. Hierdoor blijven nog 107 bruikbare plaatsen over, waardoor ruim voldaan wordt aan de minimale eisen zoals gesteld door de verordening, zo

wordt ook door het college gesteld. In 2008 werden de huurprijzen voor buurtbewoners vastgelegd op 121 euro/maand. Opgemerkt moet worden dat de afspraken, uitvoering en handhaving inzake de huurprijzen onderdeel uitmaakt van een regeling getroffen door het stadsbestuur, en deze huurprijs op zich geen voorwerp uitmaakt van huidige beoordeling.

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

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

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

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

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

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

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

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

Besloten kan worden dat de aanvraag strijdig is met de gemeentelijke verordening maar deze afwijkingen aanvaardbaar en beperkt zijn.

Volgens art. 20 van de gewestelijke toegankelijkheidsverordening dient een trap te voldoen aan een aantal minima inzake breedte en bordessen. De voorziene vluchtttrap voldoet niet aan de bepalingen. In het dossier werd evenwel een gemotiveerde afwijking toegevoegd, de trap zou smaller zijn dan vereist doordat de doorrit breed genoeg moet zijn voor de brandweer.

Adviesinstantie Inter geeft hiervoor een gunstig advies. De afwijking kan dan ook toegestaan worden, in navolging van het gemeentebestuur. Het betreft overigens een extra vluchtrap, opgelegd door de brandweer. Inzake toegankelijkheid werd advies ingewonnen bij een door de Vlaamse Regering erkende instantie. Het advies werd toegevoegd aan het dossier.

Aangezien de aanvraag niet gelegen is in een BPA of verkaveling en volgens het gewestplan gelegen is in een woongebied met culturele, historische en esthetische waarde, hiermee ook qua bestemming juridisch verenigbaar, dient deze dan ook verder uitsluitend getoetst te worden aan de beginselen van een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze o.m. blijkt uit de onmiddellijke omgeving. In dergelijk bestemmingsgebied dient juridisch gezien uitgegaan te worden van behoud, zo wordt aangegeven in de gewestplanbepalingen.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Erfgoed

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

Het U-vormige oorspronkelijke gebouw aan het Prinsenhof is een beschermd monument bij besluit van de Vlaamse 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 was gunstig maar kort: (...)

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

Advies werd gevraagd aan de Expertencommissie Unesco op 20.04.15 en op 07.12.15. In deze adviezen stelt deze commissie dat het gebouw achter de waardevolle straatmuur amper zichtbaar zou mogen zijn. Het sobere karakter van de straat wordt volgens de commissie niet

gerespecteerd. Blijkbaar werden aan de bouwheer vroeger reeds randvoorwaarden meegegeven. Opgemerkt moet worden dat de adviezen dateren van voor het indienen van de aanvraag op 22.12.15, maar de gestelde principes vanzelfsprekend relevant blijven. Een volume wordt niet uitgesloten, het is wel belangrijk op welke wijze dit vorm krijgt.

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

Wat betreft het volume aan de Moerstraat werd het volgende overwogen:

(...)

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

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

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

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

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

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

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

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

Bar en Bistro

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

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

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

(...)

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

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

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

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

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

(...)

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

..."

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat de tijdigheid van het beroep betreft

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

B. Ontvankelijkheid wat het belang van de verzoekende partijen betreft

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen verantwoorden hun belang als volgt:

“ ...

1. Verzoekers zijn samen eigenaar-bewoners van de woning gelegen Moerstraat 66, te 8000 Brugge, gekend onder kadaster Brugge, 4 Afd. nr D851d/3 (situeringsplan/kadasterplan, stuk 2).

Het vergunde project bevindt zich tegenover hun woning (het meest zuidelijke deel van de bouwplaats is de tuinmuur die nu zichtbaar is vanuit de woning van verzoekers).

De bouwsite is gelegen ten oosten van de eigendom van de verzoekers.

(...)

2. Het bouwproject dat de vergunninghouder plant behelst twee luiken: enerzijds een uitbreiding van de bar/bistro aan de achtergevel van het hoofdvolume, anderzijds een nieuwbouwwolume aan de zijde van de Moerstraat (zie plannen administratief dossier provincie). Beide onderdelen kaderen in een capaciteitsuitbreiding van het hotel maar voor huidige verzoek is in de eerste plaats de uitbreiding aan de Moerstraat van belang waar verzoekers woonachtig zijn.

Aldaar bevindt zich de tuinmuur tegenover de woning van verzoekers.

(...)

Vandaag is de tuinmuur van de bouwsite relatief beperkt in hoogte. (Volgens bouwaanvraagdossier 6.34m boven het nulpeil, waarbij als nulpeil is genomen: de bovenzijde van de dakplaat van de reeds aanwezige ondergrondse garages op de bouwplaats. Dit nulpeil ligt ca zestig tot tachtig cm onder het straatpeil. De muur verschijnt in de straat dus als ca. 5,55 á 5.75 m hoog.)

Het bouwproject houdt in dat er in plaats van de ingangspoort een nieuw gebouw komt en dat er achter de tuinmuur een volume wordt geplaatst waarvan de nokhoogte (die parallel loopt met de Moerstraat) een hoogte zal hebben van 12,96 meter. Een simulatie (...) geeft volgend beeld:

(...)

Momenteel is er vanuit de Moerstraat is er nog via de poort een bepaalde interactie me de binnentuin van het hotel...

(...)

...maar dit open zicht lijkt in de toekomst verloren te gaan, minstens bestaat daaromtrent geen duidelijkheid op vandaag.

3. Verzoeker zullen hinder ondervinden doordat zij in de toekomst moeten kijken op een straatwand die veel meer gesloten en hoger zal zijn dan nu het geval is. Op het gelijkvloers vermindert de rechtstreekse zonne-inval 's ochtends en de lichtinval tout court door de hogere straatwand. Op de eerste verdieping verliezen zij naast de rechtstreekse zoninval 's ochtends ook hun zicht op de Halletoren van Brugge (zie verder). Op de tweede verdieping verliezen zij

het zicht vanuit hun woning op de binnentuin van het hotel (verzoekers plannen daar op termijn een kangoeroewoning in te richten): de blik die nu kan genomen worden over de muur in de tuin, zal straks op het dak vlak achter de muur botsen.

De visuele relatie met de open ruimte van site 112 van het openruimtebeleidsplan gaat verloren. Daarnaast verslechtert ook de mobiliteit (zie voor verdere bespreking het onderdeel urgentie).

Dit alles zorgt ook voor aantasting van hun woon- en leefklimaat en ook voor een waardevermindering van hun woning. Er kan geen discussie over zijn dat verzoekers belang hebben.

...

2.

De eerste tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partijen maar belang hebben bij een tot de uitbreiding aan de Moerstraat beperkte schorsing en vernietiging:

“ ...

11. Uiteenzetting van het belang volgens verzoekende partij.

Onder de uiteenzetting van het belang in het verzoek tot schorsing en vernietiging wordt aangehaald dat het thans vergunde bouwproject bestaat uit 2 onderscheiden luiken en er wordt tevens expressis verbis aangegeven dat het ‘voor huidig verzoek [...] in de eerste plaats de uitbreiding aan de Moerstraat van belang [is] waar verzoekers woonachtig zijn’.

Ook bij de verdere uitwerking van het belang, te weten de opsomming van nadelen die verzoekers menen te zullen ondervinden ingevolge de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning, viseren verzoekers enkel de uitbreiding aan de Moerstraat.

Met betrekking tot de uitbreiding van de bistro/bar wordt m.a.w. geen enkele grief aangebracht.

Ook verder in het verzoekschrift blijft de kritiek van verzoekers in wezen beperkt tot de uitbreiding aan de Moerstraat.

12. De bestreden vergunning bestaat inderdaad uit 2 afsplitsbare delen.

Een stedenbouwkundige vergunning is in beginsel ondeelbaar, tenzij - bij wijze van uitzondering - de rechtsgevolgen van deze stedenbouwkundige vergunning kunnen worden gesplitst. Van splitsbaarheid is sprake indien een vergunning in feite bestaat uit een aantal deelvergunningen, die ook los van elkaar als zelfstandige vergunningen kunnen bestaan en uitgevoerd worden, maar die omwille van coherentie van het geheel in één grote stedenbouwkundige vergunning worden genomen, en waar bovendien het vergunningverlenend bestuur, afgezien van het afgesplitste onderdeel, eenzelfde beslissing zou hebben genomen(...).

Te dezen kan inderdaad niet worden betwist dat de deelvergunning met betrekking tot de uitbreiding van de bistro / bar enerzijds en de deelvergunning met betrekking tot de uitbreiding aan de Moerstraat anderzijds, in wezen 2 zelfstandige vergunningen betreffen die elk op zich bestaan en afzonderlijk uitgevoerd kunnen worden. Er was geen enkele andere reden dan misschien een pragmatische om beide aspecten in één aanvraagdossier te verwerken.

Het is duidelijk dat beide luiken volledig los van elkaar staan en noch stedenbouwkundig, noch ruimtelijk, enige band of samenhang vertonen.

Zoals daarenboven uit het administratieve dossier blijkt, werden de 2 luiken ook steeds geheel afzonderlijk behandeld.

Tussenkomen de partij vraagt dan ook aan Uw Raad om eerst vast te stellen dat de vergunning splitsbaar is.

13. Aflijning van het beroep van verzoekers: minstens geen belang van verzoekers aangaande de deelvergunning voor de uitbreiding van de bistro / bar.

Zoals hierboven ook al vastgesteld, formuleren verzoekers geen kritiek t.a.v. de uitbreiding van de bistro / bar. Zij houden niet voor (en kunnen in wezen ook niet voorhouden) nadelen / hinder te zullen ondervinden aangaande dit zelfstandige luik van de vergunning, volledig weg van hun eigendom.

Verzoekers hebben dan ook geen belang bij de schorsing of vernietiging van de bestreden beslissing, in zoverre deze betrekking heeft op de uitbreiding van de bistro / bar(...).

Tussenkomen de partij verzoekt Uw Raad dus vervolgens vast te stellen dat het beroep enkel gericht is t.a.v. de uitbreiding aan de Moerstraat, minstens dat het beroep onontvankelijk is t.a.v. het deel uitbreiding bistro / bar.

Een gebeurlijke schorsing / vernietiging dient dus beperkt te worden tot het deel inzake de uitbreiding aan de Moerstraat.

14. Nuancering van het belang in hoofde van verzoekers aangaande de uitbreiding aan de Moerstraat.

Uw Raad zal oordelen of verzoekers wel belang hebben aangaande de uitbreiding aan de Moerstraat. Verzoekers beweren en motiveren alvast van wel.

Tussenkomen de partij gedraagt zich dienaangaande naar de wijsheid van Uw Raad.

Wel zal uit het onderstaande - de bespreking van de hoogdringendheid - blijken dat het belang van verzoekers toch danig genuanceerd moet worden.

...

3.

Ook de tweede tussenkomen de partij voert in een vergelijkbare exceptie aan dat de verzoekende partijen geen nadelen of middelen enten op de uitbreiding van de bistro/bar en dat dit onderdeel van de vergunning afgesplitst kan worden. De schorsing of vernietiging van de bestreden beslissing in haar geheel zou de gevreesde nadelen niet kunnen voorkomen of ongedaan maken.

Beoordeling door de Raad

1.

In beginsel is de bestreden stedenbouwkundige vergunning een en ondeelbaar, en niet vatbaar voor een gedeeltelijke vernietiging. Van dit beginsel kan er, bij wege van uitzondering, worden afgeweken als blijkt dat een gedeeltelijke vernietiging de verzoekende partijen volledige genoegdoening verschaft in het licht van het door hen aangevoerde belang, en als komt vast te staan dat het vernietigde gedeelte kan worden afgesplitst van de rest van de vergunning en dat het bestuur ook afgezien van het afgesplitste gedeelte voor het overige dezelfde beslissing genomen zou hebben. Anders zou een partiële vernietiging neerkomen op een hervorming van de bestreden beslissing en dus op een ontoelaatbare indeplaatsstelling door de Raad van het bestuur.

De tussenkomen de partijen overtuigen niet waar zij bepleiten dat de bestreden vergunning deelbaar is en dat het belang van de verzoekende partijen volledig gediend is door een tot de

uitbreiding aan de Moerstraat beperkte schorsing en vernietiging. De bestreden beslissing vergunt een uitbreiding van het hotel die het aantal kamers en de bistro/bar betreft. Het kan bezwaarlijk worden gesteld dat beide luiken, waar het bijvoorbeeld de mobiliteit en de tuininrichting betreft, afzonderlijk van elkaar beoordeeld kunnen worden en dat er daartussen geen enkele samenhang zou bestaan. Zo legt de bestreden beslissing een “aanvullend groenplan” als voorwaarde op. Dit groenplan sluit zowel aan op de bistro/bar als op de uitbreiding aan de Moerstraat.

Het blijkt voorts dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de door de eerste tussenkomende partij in beroep geargumenteerde deelbaarheid van de aanvraag van de hand wijst. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt dat het “niet evident (is) dergelijke aanvraag uit elkaar te trekken, ook in het licht van technische en administratieve aspecten en eventuele voorwaarden”, en dat “ook de tuin, die onvoldoende uitgewerkt werd, aan(sluit) op de bestaande bistro”, zodat het “niet aangewezen is enkel de bistro te vergunnen (...)”.

Dat de verzoekende partijen, waar het de verantwoording van hun belang betreft, in de eerste plaats de uitbreiding aan de zijde van de Moerstraat in het vizier nemen, houdt nog niet in dat de vergunning deelbaar zou zijn en dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij de schorsing en vernietiging van de vergunde uitbreiding van de bistro/bar. Het klopt ook niet dat de verzoekende partijen in het verzoekschrift nergens kritiek op of een middel formuleren betreffende de uitbreiding van de bistro/bar. In het tweede onderdeel van het eerste middel hebben de verzoekende partijen kritiek op de inkrimping van de open ruimte, onder meer als gevolg van de uitbreiding van de bistro/bar.

De exceptie van de tussenkomende partijen wordt verworpen.

2.

Voor het overige wordt het belang van de verzoekende partijen niet betwist. De “nuancering” die de eerste tussenkomende partij, wat de uitbreiding aan de Moerstraat betreft, aanbrengt, wordt niet als een te beantwoorden exceptie beschouwd.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 van het DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partijen minstens een ernstig middel aanvoeren dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten de hoogdringendheid uiteen als volgt:

“ ...

Visuele hinder, verlies aan zonlicht en verlies aan lichtafname

5. *De vergunning kan momenteel op ieder ogenblik worden ten uitvoer gelegd. Doordat de werken zich achter een muur bevinden, kunnen verzoekers van de ene op de andere dag worden geconfronteerd met het volume dat "plots" achter de tuinmuur zal opduiken en aanzienlijk boven de tuinmuur zal uitsteken (...).*

Dit zal duidelijk nadelig zijn voor verzoekers.

-In de leefruimte gelegen aan de straatzijde van de benedenverdieping genieten verzoekers nu tijdens de lente en zomer 's ochtends binnenvallende zon die op dat moment boven de tuinmuur kan schijnen. Dit zal na de bouw niet meer het geval zijn.

(...)

Foto's vanuit bureau aan straatzijde (ca. 27m2)

(...)

- Het verlies aan rechtstreeks invallend zonlicht 's ochtends geldt gedurende het gehele jaar voor de werk- en slaapkamers op de eerste verdieping. Bovendien hebben verzoekers daar op vandaag ook een mooi zicht op de Halletoren (Belfort Brugge), opgenomen op de Werelderfgoedlijst van de Unesco als onderdeel van object 943bis (Belforten van België en Frankrijk). Dit zicht zal dus verloren gaan. Tegelijk verdwijnt de rechtstreekse zonnelinval doordat boven de bestaande muur een vensterlaag + steil dak komt.

(...)

(foto's met uitzicht op Halletoren, Brugs Belfort, vanaf kamers straatzijde eerste verdieping)

Ook hier is de lichtinval van belang (onderstaande foto is getrokken medio novembér). De vloer bevindt zich vlak onder de radiator en men heeft een perfect zicht naar buiten.

(...)

-Vanop de kamers op derde verdieping...

(...)

b. Daarnaast zal er mobiliteitshinder optreden. Het nieuwe gebouw (en ook al de voorgaande oprichtingswerkzaamheden) hebben voor gevolg dat de bestaande parking voor bussen verdwijnt.

(...)

Dit is ook vastgesteld in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (stuk 4 p.27)

(...)

De verkeersafwikkeling zorgt momenteel niet voor grote problemen. Het betrokken deel van de Moerstraat, evenals een deel van de Ontvangersstraat is reeds een woonerf sinds 1978.

In de actuele situatie is er dolomietverharding aanwezig in de binnentuin ter hoogte van de Moerstraat, op eigen terrein gelegen naast de doorrit naar de ondergrondse parking. Die dolomietverharding wordt nu gebruikt voor leveranciers en ook voor toeristenbussen. Bussen stoppen tot op vandaag niet in de doorrit naar de ondergrondse parking. Momenteel wordt de doorrit naar de ondergrondse parking niet volledig geblokkeerd wanneer een leverancier daar stilstaat.

Toch is het betrokken verkeersmaneuver (bochten en doorrit, achteruitrijden en bochten bij uitrit) voor die toeristenbussen op vandaag, door de beperkte beschikbare ruimte en de aanwezige parkeerplaatsen in de Moerstraat, al niet eenvoudig (stuk 5). Sommige (bus)chauffeurs durven nu reeds niet binnen te rijden en plaatsen hun voertuig dan maar in de Moerstraat zelf voor het laden en lossen van passagiers en bagage (of goederen).

Bij uitvoering van de voorgenomen werken, verdwijnt de ruimte met dolomietverharding en kunnen toeristenbussen en of leveranciers daar niet meer tijdelijk stilstaan. Indien zij, zoals voorgesteld door de aanvragers met wijzigend plan neergelegd tijdens de hoorzitting van 6 september 2016, gebruik zullen maken van de ruimte in de doorrit, tussen de inrit van de parkeergarage enerzijds en de Moerstraat anderzijds, zal de in-en uitrit van de ondergrondse garage dan tijdelijk en noodzakelijk geblokkeerd zijn.

Deze ruimte wordt aanzienlijk ingekrompen door de hoteluitbreiding en de bussen zouden volgens plan loodrecht op de straat komen:

(...)

De voorstelling op het gewijzigd plan is wat misleidend, gezien de intekening (positionering van de getekende voertuigen) geen rekening houdt met de extra benodigde ruimte (breedte) bij het uitvoeren van korte bochten, die voor grote voertuigen in dergelijke beperkte ruimte zeer beduidend is.

In de voorgenomen nieuwe situatie zal de beschikbare ruimte bovendien versmallen door een (ten opzichte van huidige toestand) bijkomende trap langs de zijde van de linkse buur (Moerstraat 25), en door een bijkomende inname voor technische lokalen aan de andere zijde.

(...)

De grotere voertuigen zullen bijgevolg normaliter hoofdzakelijk schuin en/of in het midden van de resterende breedte van de doorrit parkeren (gezien zij aan beide zijden van hun voertuig voldoende extra ruimte nodig hebben bij het nemen van de bochten tijdens het in- en uitrijden). Alles wijst er op dat bij dit parkeren hoogstwaarschijnlijk geen andere voertuigen de ondergrondse garage zullen kunnen in- of uitrijden. Ter hoogte van de Moerstraat zal dan elk voertuig dat de ondergrondse garage (met meer dan 100 parkeerplaatsen) wenst in te rijden aldus in de straat moeten wachten en daarbij het doorgaand verkeer belemmeren. Bovendien zal dit in de Moerstraat wachtend voertuig ook het vertrekken en weggrijden van het tijdelijk in de doorrit geparkeerde voertuig belemmeren. Er wordt aldus een voorstel van oplossing voorgesteld, die een uiterst grote waarschijnlijkheid van verkeershinder met zich zal meebrengen.

Het is dus niet realistisch dat de bussen geen verkeershinder zullen teweegbrengen bij de uitvoering van de werken (en het wegnemen van de huidige parkeerruimte op de dolomietverharding) en de oplossing zoals aangeduid op bovenstaand plan van de aanvrager:

- *Ofwel zullen de bussen tijdelijk in de inkom parkeren, maar dan schuin of in het midden, en dan belemmeren zij de in- en uitrit van de ondergrondse garage en zal het verkeer dat die ondergrondse garage wenst in te rijden, moeten wachten in de Moerstraat, waar zij daar dan de doorstroming van het verkeer verhinderen. Tegelijk zullen de wachtende voertuigen in de Moerstraat op hun beurt het opnieuw achteruit weggrijden van de bus bij het verlaten van de site bemoeilijken.*
- *Ofwel zullen bussen en vrachtwagens niet meer binnenrijden in de site en laden en lossen in de Moerstraat, waar zij dan ook het verkeer belemmeren (...).*

De afwenteling van de mobiliteit naar de Moerstraat zorgt ook voor een persoonlijk nadeel voor verzoekers. De inrijpoort van het hotel bevindt zich op het einde van een gedeelte van de Moerstraat met twee richtingsverkeer (zie foto bord eenrichtingsverkeer), ook aangeduid op siteuringsplan/kadasterplan. Verderop, ter hoogte van de woning van de verzoekers, is er slechts éénrichtingsverkeer. Verzoekers moeten dus van hun woning weggrijden in de richting van de ingang van de inrijpoort van het hotel en van daar verder richting Geerwijnstraat/Leeuwebrug. Verzoekers kunnen enkel in die rijrichting hun woning met de wagen verlaten.

Nu reeds zijn er af en toe problemen doordat bestemmingsverkeer voor het hotel de Moerstraat blokkeert:

(...)

Na realisatie van het project zal dit toenemen. Het is nu reeds niet eenvoudig om de poort binnen te rijden...

(...)

...en bij de realisatie van de bouwwerken wordt dit nog moeilijker.

Van zodra bovendien de parkeerfaciliteit achter aan verdwijnt zullen deze problemen enkel toenemen.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“... ”

2.

Het hoogdringend karakter van de vordering meent verzoekende partij te kunnen ontleen aan enerzijds visuele hinder, verlies aan zonlicht en verlies aan lichtafname en anderzijds mobiliteits hinder.

3.

De muur heeft op vandaag een hoogte van 6,34m, de kroonlijsthoogte van het rechtsaanpalend onroerend goed heeft een kroonlijsthoogte van 7,21m. De nieuwbouw die opgetrokken wordt achter de bestaande muur zal een kroonlijsthoogte van 8m hebben. Daarbovenop komt een hellend dak met een nokhoogte van 12,96m, waar het rechtsaanpalend goed een nokhoogte van 10,81m heeft.

Hierbij is het tevens belangrijk te weten dat het pand van verzoekers slechts deels tegenover de muur gesitueerd is, en ook deels tegenover het rechtsaanpalend pand hierboven vermeld. De foto's die in het verzoekschrift zijn opgenomen, geven dan ook een vertekend beeld (deze foto's zijn schuin getrokken en niet loodrecht op de straat gericht).

De foto's, bijgevoegd in bijlage 12, omvatten een luchtfoto op schaal 1/500 waarop te zien is dat de bouwsite zich ten oosten bevindt van de verzoekende partij, evenals een foto van 'google streetview' die bevestigt dat het pand van verzoekende partij zich maar deels tegenover de muur bevindt (en de poort zelfs nog verderaf) en in laatste instantie een luchtfoto waarop de afstand (in vogelvlucht) tussen de site van verzoekende partij en de Halletoren is weergegeven.

4.

Er zal wel een enige impact zijn op de lichtinval in de woning van verzoekende partij, maar dit zal niet de proporties aannemen die verzoekende partij in zijn nota laat uitschijnen. Zoals hierboven reeds gezegd geven de foto's van verzoekende partij een vertekend – en niet geheel correct – beeld van de situatie.

Bovendien bevindt de bouwsite zich schuin aan de overkant van de straat, ten oosten van het pand van verzoekende partij. Op vandaag is er reeds een gesloten muur aanwezig met een hoogte van 6,34m, deze muur blijft behouden, het nieuwe bouwvolume wordt erachter geplaatst.

Het pand van verzoekende partij en de bouwsite bevinden zich in hartje Brugge. Het argument van verzoekende partij dat hij door het bouwproject zijn 'mooi zicht op de Halletoren' zal verliezen, is op z'n minst wel straf te noemen. De derde foto in bijlage 12 geeft de afstand tussen het pand van verzoekende partij en de Halletoren weer, deze bedraagt ca. 390m. Verzoekende partij meent aldus over dermate rechten te beschikken dat er over deze afstand niemand in zijn 'zichtveld op de Halletoren' mag bouwen. Dit is compleet disproportioneel. Voor weidse zichten moet men niet midden in een stedelijke kern wonen...

Het verlies aan zicht en het verlies aan licht nemen allerm minst onaanvaardbare proporties aan en kunnen niet aanvaard worden om de hoogdringendheid te staven. Het kan niet ontkend worden dat er hier sprake is van een dichtbebouwde omgeving. In dergelijke omgeving is er altijd sprake van enige hinder. De vraag is echter of de ontstane hinder dermate hoog is dat het leven onhoudbaar wordt voor de omwonenden. De deputatie heeft voldoende gemotiveerd in de bestreden beslissing dat er geen sprake is van onaanvaardbare hinder.

5.

Wat betreft het aspect mobiliteit, geeft de verzoekende partij in zijn verzoekschrift zelf aan dat 'de verkeersafwikkeling zorgt momenteel niet voor grote problemen'. Met huidige aanvraag verwacht verzoekende partij nu plots een heus verkeersinfarct. Nochtans zijn de plannen duidelijk: de poortopening blijft gelijk, ook de functionaliteit – zijnde toegang tot de ondergrondse garage en staanplaats bussen – blijft gelijk. Tenandere, de uitbreiding met 26 kamers zal nu ook geen dermate bijkomende mobiliteit teweeg brengen, dat dit niet meer haalbaar zou zijn voor de Moerstraat. De verkeersafwikkeling kan wel degelijk op een ordentelijke, tevens voor de buurt aanvaardbare, wijze verlopen.

De argumenten van verzoekende partij zijn loutere veronderstellingen, die niet concreet gestaafd worden. Verzoekende partij meent uit de plannen bepaalde gevolgtrekkingen te kunnen doen, die echter niet uit de plannen an sich af te leiden zijn en die bovendien op een afdoende gemotiveerde wijze werden weerlegd door de deputatie in de bestreden beslissing.

...

3.

De eerste tussenkomende partij repliceert ter weerlegging van de hoogdringendheid:

“ ...

B.3. Generieke opmerkingen bij het betoog van verzoekers

18. Onderscheid belang – hoogdringendheid.

In wezen beperken verzoekers zich in hun verzoekschrift tot een nadere uitwerking van de nadelen / hinder die zijn menen te zullen ondervinden ingevolge de uitvoering van de bestreden beslissing (nogmaals, althans waar deze de uitbreiding aan de Moerstraat omvat) en dat zij derhalve belang hebben om op te komen in deze.

Zulks volstaat (minstens op zich) evenwel niet.

Het belang is te onderscheiden van de hoogdringendheid.

Het komt aan verzoekers, die de schorsing beogen, toe om niet enkel duidelijk te maken welke nadelen of hinder zij zullen ondervinden, zij moeten ook aantonen waarom een en ander dermate urgent is dat een vernietiging geen soelaas meer zou brengen.

19. De loutere uitvoerbaarheid van een vergunning maakt een vordering voor Uw Raad niet hoogdringend.

Zoals hierboven al vastgesteld, beperken verzoekers zich in essentie – waar zij de urgentie van hun vordering pogen aan te tonen – tot de vaststelling dat de bestreden beslissing uitvoerbaar is.

Dit volstaat evenwel hoegenaamd niet.

Uw Raad oordeelde immers reeds :

(...)

Dit volstaat reeds om de schorsingsvordering af te wijzen.

20. Zelfs geen enkele notitie aangaande de doorlooptijd bij Uw Raad.

Conform vaste rechtspraak van Uw Raad dienen verzoekers aan te geven wat volgens hen een 'normale doorlooptijd van de vernietigingsprocedure' zou zijn en waarom deze doorlooptijd te lang zou zijn om de gevreesde schade of ernstige ongemakken en nadelen te vermijden.

Uw Raad oordeelde in dit opzicht eerder als volgt :

(...)

In het verzoekschrift wordt nergens informatie in deze zin verschaft.

Er wordt in wezen enkel uiting gegeven aan de vrees dat hinder zou kunnen ontstaan naar aanleiding van de realisatie van de bestreden vergunningsbeslissing, maar verzoekers laten na dit in verband te brengen met de normale doorlooptijd van een vernietigingsprocedure.

Ook deze vaststelling volstaat reeds om het verzoek tot schorsing te verwerpen.

21. Nog geen aanvang der geïsoleerde werken (en zelfs nog geen concrete bouwintenties).

Zoals hierboven al gediend, werd nog niet aangevangen met de uitbreiding aan de Moerstraat, d.i. het enige deel dat verzoekers aanbelangt of kan aanbelangen.

Wat meer is, tussenkomende partij heeft dienaangaande nog geen concrete bouwplannen en - waar tussenkomende partij zelf instaat voor de ruwbouw (...) - is nu minstens al duidelijk dat de werken nooit voor de zomer kunnen aangevat worden, zelfs indien tussenkomende partij plots toch haar bouwintenties concreter zou maken.

Minstens is er dan actueel geen hoogdringendheid voorhanden. Uw Raad oordeelde dienaangaande eerder als volgt:

(...)

Verzoekers hebben in deze tussenkomende partij zelfs niet voorafgaandelijk bevestigd naar hun intenties, maar hebben duidelijk - onterecht - de vlucht vooruit genomen.

Deze vaststelling volstaat eveneens om het verzoek tot schorsing te verwerpen.

22. Eigen finaliteit van een schorsingsberoep.

Hoewel verzoekers dienaangaande niet de minste toelichting geven, heeft het er alle schijn van dat verzoekers de finaliteit eigen aan een schorsingsberoep miskennen.

Uit hun betoog valt hoogstens op te maken dat zij "de onwettige werken" willen staken.

Uw Raad oordeelde dienaangaande eerder als volgt:

(...)

Ook deze vaststelling volstaat om het verzoek tot schorsing te verwerpen.

23. Waarom zal een vernietiging geen soelaas bieden?

Verzoekers leggen in wezen ook geheel niet uit waarom een latere vernietiging hen geen soelaas zou kunnen brengen.

Dit is nochtans rechtens vereist en het komt niet aan Uw Raad toe om dit te gaan distilleren uit het inleidend verzoekschrift.

Ook deze laatste vaststelling volstaat om het verzoek tot schorsing te verwerpen.

*B.4. Verder: met betrekking tot de vermeende visuele en lichthinder
(...)*

*Met een dergelijke uiteenzetting slagen verzoekers er in geen geval in de rechtens vereiste
hoogdringendheid in concreto aan te tonen:*

- vooreerst moet worden opgemerkt dat verzoekers zelf aangeven dat de gebeurlijke (en
betwiste) hinder zich pas zou manifesteren eens de werken dermate ver gevorderd zijn dat het
bouwvolume boven de tuinmuur komt.*

*Dit is, mede gelet op het feit dat de werken nog niet van start zijn gegaan (en de aanvang der
werken zelfs ook nog niet ingepland is, zie hoger), van belang.*

Zo “plots” gaat een en ander natuurlijk ook weer niet.

- hoewel verzoekers poneren dat zij met de nieuwbouw aan de Moerstraat verstoken zullen
zijn van rechtstreeks invallend zonlicht (of dat minstens de lichtinval ernstig zal gehinderd
worden), moet opgemerkt worden dat zij in gebreke blijven dit ook daadwerkelijk en concreet
aan te tonen.*

*Verzoekers voegen weliswaar enkele foto's toe aan het verzoekschrift (...), maar deze tonen in
wezen niets aan.*

*Op verschillende foto's is alvast niet eens veel invallend zonlicht te zien, zodat de beweringen
van verzoekers dienaangaande bij beweringen blijven.*

*Verder verhalen de foto's – die op zich en per definitie natuurlijk ook telkens maar een
momentopname uitmaken – geheel niet wat de impact zal zijn van de voorziene nieuwbouw aan
de Moerstraat. Tussenkomen partij en Uw Raad lijken dit m.a.w. als het ware zomaar te
moeten afleiden uit enkele foto's van de bestaande toestand, d.i. evident zonder de geplande
nieuwbouw aan de Moerstraat.*

*Het is evenwel niet aan tussenkomen partij en Uw Raad om de hoogdringendheid van
verzoekers als het ware zelf te gaan construeren.*

*Enige impact- of schaduwstudie, dewelke nadere duiding zou kunnen geven bij de meerimpact
opzichts de bestaande toestand, ontbreekt. Hierbij mag onderstreept worden dat de
nieuwbouw aan de Moerstraat perfect aansluit bij de reeds bestaande bebouwing, van
eenzelfde omvang en grootte. Hoe en in welke mate er een meerimpact zal zijn opzichts die
bestaande bebouwing wordt ook al geheel niet aannemelijk gemaakt.*

*Het komt tussenkomen partij daarbij voor dat verzoekers ook wat lijken te overdrijven. Ter
hoogte van de woning van verzoekers bedraagt de breedte van de Moerstraat ongeveer 8,5
meter (plaatselijk iets meer zelfs). Maar nogmaals, het is aan verzoekers om aan te tonen en zij
tonen geheel niets aan.*

*Er wordt bij uitbreiding natuurlijk ook geheel niet aangetoond dat de nieuwbouw daadwerkelijk
een dermate impact zal hebben op de lichtinval in de woning van verzoekers dat dit de vordering
van verzoekers hoogdringend zou maken.*

Hoewel zij daar mogelijks niet toe verplicht waren, is het verder opvallend dat verzoekers de hier door hen voorgehouden nadelen niet ter sprake hebben gebracht bij de behandeling van het dossier door verwerende partij, d.i. in graad van administratief beroep. Mocht er sprake zijn van een dermate nadeel hetwelks verzoekers nu voorhouden (maar niet aannemelijk maken), is dit toch wel opmerkelijk en zelfs verbazingwekkend te noemen.

Elk gebeurlijk nadeel dienaangaande in hoofde van verzoekers moet toch ook sterk genuanceerd worden. Uit de (onvolledige) indeling van hun woonst die verzoekers laten, blijkt 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. Schaduw die zij daar ondervinden, wordt natuurlijk enkel gegenereerd door hun eigen woning.

- al het bovenstaande gaat in eenzelfde zin ook op voor de beweerde "visuele hinder". Opnieuw voegen verzoekers enkele foto's in hun verzoekschrift, maar deze tonen in wezen niets aan. Wat de uiteindelijke impact van het vergunde zal zijn, wordt hiermee alvast ook geheel niet aangetoond. Het dan niet ondersteunde verhaal van verzoekers dienaangaande, lijkt ook hier soms toch wat ongeloofwaardig, minstens moet een en ander opnieuw (sterk) genuanceerd worden. Op het gelijkvloers en op de eerste verdieping zien verzoekers nu al gewoon uit op een muur (en mogelijks, een klein spiesje van de Halletoren). Op de tweede verdieping hebben zij enkel een slaapkamer, van waaruit in essentie gewoon een stedelijk zicht kan genomen worden (en een zeker schuins zicht op de Halletoren, maar dat geldt vermoedelijk voor zowat elk gebouw in gans historisch Brugge...) .

- bij dit alles komt toch ook dat enkel nadelen van een welbepaalde omvang een vordering hoogdringend kunnen maken. Niet enkel blijkt het betoog van verzoekers toch wel wat "genuanceerd" te moeten worden, er kan toch ook niet uit het oog verloren worden dat we in deze (a) te midden van een historisch stedelijk gebied zitten en (b) tussenkomende partij perfect de bouwlijn in de straat respecteert.

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

(...)

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

B.5. Met betrekking tot de vermeende mobiliteitshinder

(...)

Ook wat dit gegeven betreft, dient te worden opgemerkt dat verzoekers er niet in slagen een en ander aannemelijk te maken.

- vooreerst moet hier opgemerkt worden dat - zoals hoger al uiteengezet - bij de beoordeling van de hoogdringendheid enkel met zaken rekening kan gehouden worden dewelke het rechtstreeks en onmiddellijke gevolg zijn van de uitvoering van de bestreden beslissing. Waar verzoekers aangeven (maar eigenlijk ook geheel niet aantonen; zie verder) dat er zich nu al een zekere mobiliteitsproblematiek zou stellen, is dit bij de beoordeling van de hoogdringendheid irrelevant. Een en ander is dan hoogstens eigen aan de bestaande situatie.

- verzoekers poneren dus evenwel ook dat de zaak "drastisch zal verergeren".

Vooreerst zou de parkeerplaats voor grotere voertuigen en leveringen – de actuele dolomietverharding aan de Moerstraat – komen te verdwijnen. Daarenboven menen verzoekers dat de oplossing zoals voorgesteld – grotere voertuigen en leveringen kunnen lossen onder het voorziene poortgebouw – weinig realistisch is.

- verzoekers zijn in zeker opzicht eerlijk en spreken hier in de voorwaardelijke wijs. Er zal “waarschijnlijk”, dan weer eens “hoogstwaarschijnlijk”, hinder zijn. Dit is op zich lovenswaardig, maar verzoekers tonen hiermee geheel niet aan dat de bijkomende nadelen / hinder die zij vrezen zich bij uitvoering van dit deel van de vergunning effectief zullen / zal stellen. Enige studie ontbreekt en verzoekers vervallen dan eigenlijk meteen in vermoedens en suggesties. Met loutere vermoedens en suggesties wordt evenwel geen hoogdringende aangetoond.

- waar verzoekers voorhouden dat met de bestreden beslissing een bestaande parking zou opgegeven wordt, klopt dit niet, noch in feite, noch in rechte. Deze verharding is vooreerst juridisch helemaal geen parking en in feite geldt er ter plaatse zelf uitdrukkelijk een parkeerverbod.

Van een ‘bestaande parking’ is dus ook allerminst sprake (...):
(...)

Dukes' Palace is een vijfsterrenhotel.

Het is natuurlijk ook werkelijk commercieel totaal ondenkbaar dat tussenkomende partij zou toelaten dat deze dolomietstrook, die zonder afscherming "vol" uitgeeft op de tuin, de aperitiefruimte en de bar / bistro constant vol bussen of minder fraaie vrachtwagens zou staan.

Het loutere gegeven dat er op deze strook ooit 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 gemakzucht van een aantal chauffeurs, die tegen de regels in daar toch staan.

Vanzelfsprekend kan hier helemaal geen courante praktijk uit afgeleid worden, zoals verzoekers - 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.

- verzoekers spreken zich alvast ook geheel niet uit over de frequentie van grotere voertuigen of grotere leveringen.

Nochtans dienen zij hun hoogdringende te construeren en volstaat deze vaststelling alleen om de hoogdringende af te wijzen.

Tussenkomende partij denkt wel te weten waarom verzoekers dit nalaten.

Realiteit, die tussenkomende partij als (schuinse) overbuur natuurlijk ook kent, is dat dat 95% van alle grotere transporten en leveringen vlot hun toegang nemen tot de ondergrondse parkeergarage. In deze parking is overigens een specifieke laadkaai voorzien voor de leveranciers van het hotel.

Een gebeurlijk en zeldzaam groter transport - een te grote autocar of te grote vrachtwagen (waarvan hoogstens om de x aantal maanden misschien eens sprake is en dewelke in de toekomst nagenoeg uitgesloten zullen zijn, zie verder) maakt in de actuele situatie - anders dan verzoekers betogen – in weze ook geen gebruik van de dolomietverharding die komt te verdwijnen (hetgeen dus alvast ook geheel de bedoeling niet is).

Dit is - nu dergelijke transporten een grotere draaicirkel hebben - ook maar weinig opportuun.

Zij lossen gewoon in de strook onder het gebouw om dan direct af te voeren richting laadkaai beneden:

(...)

- verzoekers werpen zich finaal toch op als “mobiliteitsexperts”, waar zij voorhouden dat de voorziene doorrit, na de uitbreidingswerken, te smal zou om daaronder grotere voertuigen te laten laden en lossen.

O.m. de draaicirkel zou onhaalbaar zin.

Verzoekers lijken dus vooreerst zelf niet echt zeker van hun standpunt, nu heel hun betoog toch wel vrij voorwaardelijk wordt gebracht (zie hoger).

Verzoekers drukken vooral een bepaalde vrees uit.

Welnu, deze vrees is geheel onterecht.

Reeds tijdens de administratieve fase heeft de architect duidelijk gemaakt dat zelfs een grote autobus ter plaatse perfect kan lossen (...).

Hieronder worden ook de draaicirkels duidelijk (...):

(...)

Anders dan verzoekers vrezen, zal de in- en uitrit naar de bestaande ondergrondse parking geheel niet bezet worden.

Ook de stukken gevoegd bij het verzoekschrift (in het bijzonder dan de reportage in stuk 5 van de bundel van verzoekers in het bijzonder) tonen geheel niet aan dat er in de toekomst mobiliteitsproblemen te verwachten zijn.

Dat er ter plaatse nu al geen doorgang is met de breedte van - zeg maar - een oprit van de E40 is duidelijk, maar dit is een bestaande toestand en niet het gevolg van de uit te voeren werken.

Dat zeer zeldzame grote bussen of zwaardere vrachtwagens misschien wat moeten manoeuvreren kan kloppen, maar dit is eigenlijk gewoon afhankelijk van de ervaring van de chauffeur en is tenslotte ook wat eigen aan een stedelijk kader en eerder smalle wegen (hoewel, met een wegbreedte van + 8 meter, een en ander hier maar bezwaarlijk als zeer smal kan afgedaan worden; in de Moerstraat zijn er daarom ook nog diverse parkeerplaatsen aan beide zijden).

- tussenkomende partij is zeer ver gegaan en heeft de beweringen van verzoekers inmiddels ook al afgetoetst in de praktijk, waarbij het volledige nieuwbouwwolume (en aldus ook “het verlies aan ruimte” volgens verzoekers) werd uiteengezet. Het resultaat hiervan kan teruggevonden worden in stuk 15. Het is en blijft wel degelijk perfect mogelijk om zelfs heel grote voertuigen te laten laden en lossen, zonder dat de in- en uitrit van het ondergrondse niveau geblokkeerd wordt. Er kan eigenlijk, zelfs met heel grote voertuigen, vlot in- en uitgereden worden.

- ook hier mag tenslotte toch wel om enig realisme gevraagd worden. Tussenkomende partij meent oprecht dat bijna geen enkele hotelexploitatie in de Brugse binnenstad over dermate voorzieningen beschikt om al het verkeer op eigen terrein op te vangen. Het enkele feit dat een wat groter voertuig met een meer onhandige of wat meer onervaren chauffeur misschien toch wat zal moeten manoeuvreren (en dat daarachter misschien eventjes moet gewacht worden) is gewoon eigen aan elk stedelijk weefsel. 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.

- er mag hierbij ook opgemerkt worden dat zowel de Verkeerstechnische Dienst van de politie als de Mobiliteitscel van de stad Brugge, beiden op vlak van mobiliteit toch wel de autoriteit in het Brugse, de aanvraag gunstig hebben geadviseerd.

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

(...)

Deze nieuwe regels treden op 16/02/2017 in werking.

Meteen is duidelijk dat de gevreesde zwaardere transporten zich in de toekomst ook niet meer of hoogstens maar heel occasioneel zullen voordoen. Zoals hierboven gesteld, is dit nu eigenlijk ook al het geval. Alle leveranciers van tussenkomende partij zijn zich aan het organiseren om met kleinere vrachtwagens te werken en dit heeft het gevolg dat deze leveranciers gaan kunnen binnenrijden naar de loskade op de -1.

- waar verzoekers nog gewagen van een “persoonlijk nadeel” ingevolg de bestaande verkeerssituatie (deels inrichtingsverkeer in de Moerstraat in relatie tot hun woning), moet er vooreerst opnieuw op gewezen dat dit dus inderdaad een bestaande toestand is. De aanvraag wijzigt terzake niets. Hierboven werd daarenboven aangetoond dat er in wezen geheel geen mobiliteitshinder te vrezen is.

- 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(...).

Verzoekers bewijzen dienaangaande weer niets. Daarenboven is het evident zo dat tijdens de werf de doorrit zoveel als mogelijk zal moeten gevrijwaard worden.

Dit is ook perfect mogelijk.

Het tegendeel wordt door verzoekers alleszins ook niet aangetoond.

- de waardevermindering waarop verzoekers zich nog beroepen, is vooreerst opnieuw volledig onbewezen / onaangetoond en kan alvast ook nooit de vereiste hoogdringendheid schragen.

...”

4.

De tweede tussenkomende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

26. Het louter verwijzen naar de doorlooptijd en de uitvoering der werken is niet voldoende om de hoogdringendheid aan te tonen. (...) 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.(...)

27. 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. (...)

28. In casu stellen de verzoekende partijen zonder meer dat deze zaak voor hen hoogdringend is “om het resultaat van de procedure tot vernietiging van de bestreden beslissing te kunnen afwachten” (randnummer 4 van het verzoekschrift tot nietigverklaring).

29. Vooreerst wordt nergens aangetoond door de verzoekende partijen wat de normale doorlooptijd van de vernietigingsprocedure zou zijn en dat een vernietigingsarrest omwille van de concrete (aan te tonen) eigenheden van de zaak onherroepelijk te laat zou komen. De verzoekende partijen houden het bij een algemene bewering dat “de uitvoerbaarheid van de vergunning geschorst (dient te worden) om te vermijden dat deze problemen die rechtstreeks wortelen in de onwettige uitbreiding van het hotel zich voordoen”. Uit niets blijkt dat het resultaat van de procedure ten gronde niet kan worden afgewacht, op straffe van zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen, wat nochtans vereist is om gewag te kunnen maken van een hoogdringend karakter. (...)

30. Uit niets blijkt immers dat de litigieuze werken aan de kant van de Moerstraat reeds zouden worden opgestart of afgewerkt zouden worden binnen de normale doorlooptijd van een vernietigingsprocedure, noch blijkt dat er tegen dan onherroepelijke schade voor de verzoekende partijen zou zijn ontstaan.

31. Naar verluidt, startte de vergunningsaanvrager weliswaar reeds met de werken ter oprichting van het bistro/bar-gebouw, maar dit vormen niet de werken die de verzoekende partijen viseren (of middelen tegen inbrengen), laat staan dat dit lage volume enig verlies aan uitzicht, zon- of lichtinval dan wel mobiliteitsproblemen zou doen ontstaan. Naar verluidt, heeft de vergunningsaanvrager geen intenties om het volume aan de kant van de Moerstraat kortelings uit te voeren, zodat de vermeende ongemakken die uit deze werken zouden voortvloeien geenszins eminent of dreigend zijn in die mate dat de beoordeling ten gronde te laat zou komen.

32. Daar moet nog aan worden toegevoegd dat de verzoekende partijen in elke stand van het geding nog om de schorsing zouden kunnen verzoeken, mocht dit werkelijk noodzakelijk zijn. Hic et nunc kan er dus geen sprake zijn van een zogenaamde dreigende onherroepelijke schade.

33. Ten tweede moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij wachtten tot de laatste dag voor het instellen van een verzoek tot schorsing. Dit vormt een negatie van het zogenaamde urgent karakter van het verzoek tot schorsing.

34. Ten derde, 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 ten eerste visuele hinder aanhalen (doordat zij geen uitzicht meer zouden hebben op de binnentuin van het hotel of op de Halletoren); ten tweede verlies aan (zon)lichtinval in hun woning; en ten derde mobiliteitshinder (doordat er verkeershinder zou ontstaan omdat autobussen en grote vrachtwagens de inrijpoort van het poortgebouw zouden blokkeren door het supprimeren van de bestaande dolomietverharding op de binnenplaats) en

tenslotte maken de verzoekende partijen nog gewag van een waardevermindering voor hun woning door het gewijzigde woon- en leefklimaat.

35. Alle aangehaalde vermeende hinder, heeft betrekking op burenhinder. De verzoekende partijen vragen de Raad eigenlijk om een uitspraak te doen over het zogenaamde verstoorde evenwicht ten gevolge van de litigieuze plannen bij de beoordeling van hun aangehaalde vermeende nadelen of ongemakken. De mate waarin de verzoekende partijen als (over)buren van de NV Royal Center hinder of ongemakken wordt berokkend die de mate van de gewone buurschapsnadelen overschrijdt, en dit op doorslaggevende wijze zou moeten worden betrokken in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die de verzoekende partijen bekritisieren of in de beoordeling van de hoogdringendheid, behoort niet tot de bevoegdheid van de bestendige deputatie en al evenmin van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Deze aspecten kunnen enkel door de burgerlijke rechter worden beoordeeld, overeenkomstig artikel 144 van de Grondwet. (...)

36. Aldus werd eerder geoordeeld dat de kwestie van verminderde lichtinval (schaduw) en verminderde bezonning, niet door de bestendige deputatie en al evenmin door de Raad voor Vergunningsbetwistingen kan beoordeeld worden. (...) Hetzelfde moet aldus worden aangenomen in casu nu de verzoekende partijen evenzeer gewag maken van zogenaamd verlies aan (zon)licht, zichten, en verkeersoverlast.

37. Ondergeschikt, moet worden vastgesteld dat de zogenaamde visuele hinder vanuit de woning van verzoekers en het zogenaamd verlies aan zon- en lichtinval nooit eerder werd aangehaald door de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift voor het college of in hun beroepschrift voor de bestendige deputatie. Het feit dat de verzoekende partij deze aspecten thans voor het eerst aanhalen, moet doen besluiten dat deze vermeende schade of ongemakken als weinig ernstig worden ervaren door de verzoekende partijen zelf, minstens sterk gerelativeerd moeten worden.

38. Wat het (gelijkvloers) uitzicht op de binnentuin van het hotel betreft, moet opgemerkt worden dat dit zogenaamde ongemak niet kan voortvloeien uit de bestreden beslissing, vermits de poort die zogenaamd dit zicht blokkeert uit de vergunning werd gelicht en middels een afzonderlijke vergunning nog moet worden vergund. Daarenboven is dit nadeel weinig ernstig en illusoir, vermits het net de bedoeling is om middels een aangepaste poortstructuur en detaillering nog steeds het doorzicht naar de binnentuin mogelijk te maken. Tenslotte blijkt uit de ligging van de woning van de verzoekende partijen dat zij thans evenmin een gelijkvloers uitzicht hebben doorheen de bestaande poort naar de tuin van het hotel toe.

39. 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. De verzoekende partijen nemen slechts enkele foto's op in hun verzoekschrift getrokken vanuit hun woning waaruit zou moeten blijken dat er geen zon meer in hun woning zou vallen in de ochtend. Hierbij moet tevens worden benadrukt dat de woning van de verzoekende partij reeds te maken heeft of moet hebben met "schaduw" van de bestaande 6,34 m hoge tuinmuur van het hotel. Uit niets blijkt dat het litigieuze volume dat aansluit op de reeds bestaande bebouwing en in een straat die toch 8,5 meter breed is een dermate ernstige negatieve meerimpact zou hebben qua zon- en lichtinval in de leefruimte van de verzoekende partijen. De visualisatie van de NV Royal Center gevoegd bij de vergunningsaanvraag (stuk 1) geeft in tegendeel aan dat de verzoekende partijen geen meerimpact qua schaduwslag kunnen hebben.

40. 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 nimmer 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.

41. 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 litigieuze volume langs de zijde van de Moerstraat.

42. Dit nadeel kan 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.

43. Daarenboven blijkt uit de foto's die de verzoekende partijen zelf bijbrengen (in zo verre hier al iets zou kunnen worden uit afgeleid) dat de verzoekende partijen 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. Er kan moeilijk worden aangenomen dat de verzoekende partijen thans elke dag zich naar de derde verdieping begeven om een glimp van de Halletoren op te vangen en dat dit mogelijk verlies voor hen een onherroepelijke ernstig schade zou betekenen. Zelfs de PSA oordeelde dat er zich geen wijziging van de zichtlijnen zal voordoen vanuit de ruimere omgeving.

44. Tenslotte wat de zogenaamde mobiliteitshinder betreft, is dit nadeel evenmin concreet aangetoond, laat staan ernstig. De verzoekende partijen geven ook zelf aan dat dit ongemak hypothetisch is vermits zij het hebben over de "waarschijnlijkheid" van dit zogenaamde nadeel.

45. Zoals de tussenkomenende partij NV Royal Center reeds voor de deputatie terecht aanhaalde, blijkt nergens uit dat het nieuwe poortgebouw effectief tot verkeersproblemen of verkeersoverlast in de straat zou leiden. Zoals blijkt uit de mobiliteitsbewegingen, weergegeven op het door de NV Royal Center toegevoegd plan(...), blijkt dat de autobussen en vrachtwagens, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, perfect kunnen indraaien in het poortgebouw en er is nog meer dan voldoende plaats om andere wagens door te laten naar de ondergrondse garage.

46. Uit niets blijkt dat de autobussen of grote vrachtwagens steevast schuin of in het midden van de doorrit zouden moeten parkeren, zoals de verzoekende partij beweren, waardoor andere wagens de ondergrondse garage niet meer zouden kunnen bereiken. De inrit van het poortgebouw is immers voldoende breed (9.10 m) en biedt zodoende nog meer dan doorgangsruiimte genoeg, ook al verdwijnt de thans bestaande dolomiet verharding. Wat deze dolomiet verharding betreft, is dit geen bestaande parking of loszone die wordt opgegeven waardoor autobussen of vrachtwagens niet langer zouden kunnen parkeren. Op de dolomietverharding geldt nu reeds een parkeerverbod, (...) zodat het verdwijnen van deze zone

noch feitelijk noch juridisch enige impact kan hebben op de bestaande parkeerbewegingen. Als er al in het verleden sporadisch werd geparkeerd, gebeurde dit louter uit gemakzucht.

47. Verder deelde de vergunningsaanvrager ook mee dat 95% van de leveringen en transporten via de ondergrondse garage kunnen worden uitgevoerd waar een speciale laadkaai is voorzien voor de leveranciers van het hotel. (...) Dit werd niet tegengesproken noch thans gefalsifieerd door de verzoekende partijen. De resterende 5% kunnen, zoals gezegd, onder het poortgebouw lossen en kunnen dus geen verkeershinder veroorzaken.

48. 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.

49. Daarenboven blijkt dat de mobiliteitscel van de stad Brugge hieromtrent niet de minste opmerking heeft gemaakt en de PZ Brugge in haar advies dd. 04.04.2016 duidelijk overwoog : "Gunstig – Dit (de litigieuze aanvraag) heeft geen invloed op de bestaande verkeers- en parkeerregeling in het Prinsenhof en de Moerstraat" (stuk 4). Als twee afzonderlijke gespecialiseerde diensten geen melding make van verkeershinder, is het louter tegendeel beweren weinig ernstig.

50. Daarenboven zal de zogenaamde hinder door autobussen en vrachtwagens, zoals de NV Royal Center reeds terecht opmerkte voor de bestendige deputatie, nog beperkter worden daar met de inwerkingtreding van het nieuwe mobiliteitsplan van de stad Brugge per 16.02.2017 voertuigen hoger dan 12 ton niet meer worden toegelaten in de binnenstad en voertuigen tussen de 3,5 en de 12 ton enkel nog worden toegelaten tijdens de venstertijden van 06.00 u tot 11.00 uur en van 19.00 – 21.00 uur. (...) Aldus zullen alleen nog kleinere transporten mogelijk zijn buiten deze venstertijden en deze kunnen, zoals gezegd, perfect inrijden in de ondergrondse parking van het hotel.

*51. Tenslotte wat de zogenaamde waardevermindering betreft, moet opgemerkt worden dat een dergelijk financieel nadeel steeds herstelbaar is en dus niet de hoogdringendheid van het schorsingsverzoek kan aantonen. (...)
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen die zich op hoogdringendheid beroepen, moeten, op grond van artikel 40, §1, zesde lid van het DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° van het Procedurebesluit, in hun verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat een uitspraak bij hoogdringendheid aangewezen is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid houdt onder meer in dat er aannemelijk gemaakt wordt dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot

vernietiging. De aangevoerde nadelige gevolgen moeten bovendien hun oorzaak vinden in de bestreden beslissing, zodat een schorsing de verwezenlijking ervan kan voorkomen.

2.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de uitbreiding van een hotel met de bouw van een bistro/bar en een nieuw bijgebouw van zesentwintig kamers. Het bijgebouw wordt tegen de bestaande tuinmuur gebouwd, gelegen aan de Moerstraat en over de bestaande inrit naar de ondergrondse parking. Uit het dossier blijkt dat ongeveer de helft van de gevel van de woning van de verzoekende partijen zich tegenover de tuinmuur van het hotel bevindt.

Het nieuw te bouwen volume voor de zesentwintig kamers wordt gedeeltelijk gebouwd ter vervanging van de inrijpoort en gedeeltelijk tegen en boven de bestaande tuinmuur. De tuinmuur heeft een hoogte van 6,34 meter. Het eerste deel van het volume dat uitsteekt boven de tuinmuur, heeft een kroonlijsthoogte van acht meter. Dan gaat het volume over in een hellend dak met een nokhoogte van 12,96 meter. Onder dit hellend dak worden er ook kamers voorzien. In het volume dat uitsteekt boven de bestaande tuinmuur worden er twee verdiepingen voor hotelkamers voorzien. De breedte van het nieuwbouwvolume is 11,41 meter boven de inrit en 18,72 meter langs de bestaande tuinmuur. Het nieuwbouwgedeelte boven de inrit heeft een nokhoogte van 15,71 meter.

In de uiteenzetting in het verzoekschrift, onderbouwd met foto's en een simulatie van het aangevraagde volume, maken de verzoekende partijen afdoende aannemelijk dat zij ernstige visuele hinder en verlies aan lichtinval zullen ondervinden door het nieuwe volume. Het nieuwbouwgedeelte waarop de verzoekende partijen uitkijken, is beduidend hoger dan de bestaande tuinmuur.

Dat het rechter aanpalend pand een nokhoogte heeft van 10,81 meter en dat de verzoekende partijen ook gedeeltelijk op die woning uitzicht hebben, zoals de verwerende partij opwerpt, doet daar niet anders over oordelen. Het doet ook niet ter zake of de foto's waarmee de verzoekende partijen hun uitzicht visualiseren recht of schuin voor het raam genomen werden.

Dat hun woning georiënteerd zou zijn op de achterliggende tuin en het park, en niet op de straatzijde, zoals de eerste tussenkomende partij beweert, doet niet anders oordelen over de visuele hinder en de impact op de lichtinval. De verzoekende partijen tonen aan dat zij ook aan de straatzijde vanuit hun woning uitkijken op het hotel. Het ontbreken van een schaduwstudie is evenmin een reden om te stellen dat het betoog van de verzoekende partijen ongeloofwaardig zou zijn.

Het argument dat de aangevoerde nadelen in de administratieve beroepsprocedure niet ter sprake gebracht werden, mist niet alleen relevantie ter weerlegging van de hoogdringendheid, maar is ook onjuist. In hun administratief beroepschrift hebben de verzoekende partijen wel degelijk de visuele hinder, en het verlies aan bezonning en lichtinval als gevolg van het bouwproject aan de orde gesteld.

Het is principieel correct dat er van de bewoners in een verstedelijkt gebied een navenante tolerantiedrempel verwacht mag worden voor hinder die eigen aan een dergelijke omgeving is. Niettemin wordt er aangenomen dat de bestreden beslissing, gelet op de afmetingen van de uitbreiding en de ligging ten opzichte van de woning, een beduidende impact op de leef- en woonomgeving van de verzoekende partijen kan hebben. Zoals de verwerende partij en de tussenkomende partijen stellen, hebben de verzoekende partijen geen "recht" op een ongestoord uitzicht op de Halletoren of op een "weids uitzicht". Het is nochtans niet omdat zij hun uitzicht visualiseren, dat de verzoekende partijen een recht op een onbeperkt en onveranderlijk uitzicht

zouden claimen. Om van de hinder en de hoogdringendheid te overtuigen, moeten de verzoekende partijen het verschil tussen de bestaande toestand en de door de aanvraag beoogde toestand aanschouwelijk maken, wat niet hetzelfde is als aanspraak maken op het behoud van de bestaande toestand.

De tweede tussenkomende partij wordt niet gevolgd waar zij aanvoert dat het betoog van de verzoekende partijen neerkomt op abnormale burenhinder en de Raad uitnodigt om zich uit te spreken over het op grond van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek te bewaren evenwicht tussen naburige erven. Nergens in hun verantwoording van de hoogdringendheid sturen de verzoekende partijen aan op een uitspraak over subjectieve rechten.

Houdt de vereiste van hoogdringendheid in dat de aangevoerde hinder een bepaalde mate van zwaarwichtigheid vertoont, dan gaat de verwerende partij niettemin te ver waar zij stelt dat de vergunning maar geschorst kan worden als de ontstane hinder dermate hoog is, dat “het leven onhoudbaar wordt voor de omwonenden” of dat er sprake is van “onaanvaardbare hinder”.

3.1.

De tussenkomende partijen voeren aan dat de verzoekende partijen nalaten aan te tonen waarom de zaak dermate urgent is, dat een vernietigingsarrest te laat zou komen en dat zij het stilzwijgen bewaren over de gebruikelijke behandelingstermijn van een vernietigingsberoep. De eerste tussenkomende partij stelt daarbij dat zij, wat de uitbreiding aan de Moerstraat betreft, de werken nog niet aangevangen heeft en zelfs nog geen bouwintenties heeft, zodat er thans geen redenen zijn om de zaak bij hoogdringendheid te behandelen. Voorts wijzen de tussenkomende partijen erop dat de verzoekende partijen in elke stand van het geding de schorsing kunnen vorderen.

3.2.

De doelmatigheid van een vernietiging hangt af van de behandelingstermijn van het vernietigingsberoep, en van de aanvang en snelheid van uitvoering van de vergunning. De verzoekende partijen hebben noch het een, noch het ander in de hand. Van hen mag er geen onmogelijke bewijslast worden gevraagd. Waar de tweede tussenkomende partij stelt dat de aanvrager “naar verluidt” geen intenties heeft om de werken aan de kant van de Moerstraat op korte termijn uit te voeren, verwoordt zij de positie van de verzoekende partijen die als omwonenden geen invloed hebben op of zekerheid hebben over het begin van de werken en hoe snel die zullen vorderen.

Anders dan de tussenkomende partijen voorhouden, hoeven de verzoekende partijen niet te wachten op de vaststelling van het effectieve begin van de werken en mag hun vordering niet als voorbarig worden afgedaan. Als de verzoekende partijen wachten met het inleiden van een schorsingsberoep tot zij visueel de aanvang van de werken vaststellen, lopen zij het risico dat een uitspraak te laat komt om de aangevoerde nadelige impact af te wenden.

De eerste tussenkomende partij werpt nog op dat “de werken nooit voor de zomer kunnen aangevat worden”, wat dus niet uitsluit dat zij nadien wel aangevat kunnen worden.

Gelet op het voorwerp van de vergunning, is het voldoende waarschijnlijk dat de uitkomst van de vernietigingsprocedure te laat dreigt te komen. De verzoekende partijen overtuigen van de wenselijkheid van een uitspraak bij hoogdringendheid, los van de discussie over de mobiliteitsimpact van de bestreden vergunning. Dat de verzoekende partijen tot de laatste dag gewacht hebben om de vordering tot schorsing in te stellen, houdt geen negatie van de hoogdringendheid in.

4.

Er is voldaan aan de in artikel 40, §1 van het DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen – eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen ontleen een eerste middel aan de schending van het gewestplan 'Brugge-Oostkust' en artikel 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 houdende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (vervolgens: het Inrichtingsbesluit), van artikel 4.3.4 VCRO *juncto* artikel 4 en 5 van de Unesco-conventie, van het Managementplan en het Openruimtebeleidsplan, van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1 VCRO, van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

In het eerste onderdeel van het eerste middel zetten de verzoekende partijen het volgende uiteen:

“ ...

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

(...)

De deputatie heeft daarop geantwoord:

(...)

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

Ten eerste.

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

(...)

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

De deputatie antwoordt naast de kwestie.

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

Dit is veel te kort door de bocht.

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

(...)

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

(...)

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

c. Dat de muur niet op de lijst van het beschermd bouwkundig erfgoed staat, weerlegt het advies van de PSA evenmin. Dit zijn geen nieuwe gegevens. Het advies van de gewestelijke erfgoedambtenaar en het advies van de expertencommissie Unesco gingen ervan uit en niettemin werd toch negatief advies uitgebracht. Een element kan erfgoedwaarde hebben ook al iets geen formeel monument of geïnventariseerd en dat moet er toch op geantwoord worden.

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

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

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

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

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

24. Daarmee miskent Brugge ook zijn eigen managementsplan.

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

(...)

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

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

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

- De adviezen van de *Experten Commissie Unesco* zijn negatief. Deze adviescommissie oordeelt hoofdzakelijk vanuit het werelderfgoed.
- De stedelijke *Commissie Stedenschoon* is uiteindelijk positief, nadat het ontwerp werd aangepast in navolging van eerdere opmerkingen. Deze Commissie oordeelt hoofdzakelijk over de intrinsieke esthetische kwaliteiten van het nieuwe voorstel binnen het Brugs stadslandschap, zonder noodzakelijkerwijs een afweging te maken inzake het verlies van erfgoedwaarde.
- Het Agentschap Onroerend Erfgoed dd 14.03.16 was gunstig maar kort:
(...)

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

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

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

In het administratief beroepsschrift stelden de verzoekers onder meer het volgende:
(...)

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

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

(...)

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

(...)

De Deputatie komt in haar besluit niet veel verder dan het hernemen van het advies van het agentschap Erfgoed Vlaanderen, waarvan de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar heeft aangegeven dat deze weinig gemotiveerd is, en niet verwijst naar de tuin; een feitelijke materiële fout omvat (het raam boven de muur wordt als 'teruggetrokken' omschreven, terwijl dit in feite niet het geval is), en het nieuwe volume boven de bestaande historische muur zonder negatieve impact evalueert, zowel voor wat betreft de losstaande muur als voor wat het werelderfgoed betreft (binnenstad Brugge).

De Deputatie haalt ook nog het volgende aan: (...) Het is duidelijk dat dergelijke zinsnede overgenomen werd uit de nota's van de aanvrager, en helemaal geen zorgvuldige overweging en geldende motivering kunnen inhouden. Daarbij is er ook geen enkele motivering te vinden hoe de zogenaamde milderend effecten, zouden kunnen opwegen tegen het verlies van het karakter en authenticiteit van de bestaande vrijstaande tuinmuur, zoals aangehaald in andere adviezen.

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

25. Ten tweede.

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

Dit komt tot tweemaal aan bod in de bestreden beslissing.

(...)

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

..."

2.

De eerste tussenkomende partij antwoordt als volgt:

"...

C.2. Vooraf: inzake enkele ingeroepen normen

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

Waar verzoekers de schending van de artikelen 4 en 5 van de UNESCO World Heritage Convention viseren, kan in wezen volstaan worden met de vaststelling dat deze artikelen, anders dan verzoekers links en rechts toch trachten voor te houden, géén directe werking kennen in ons rechtstelsel.

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

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

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

C.3. Eerste middelonderdeel

(...)

C.3.2. Replik

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

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

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

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

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

32. Het standpunt van de PSA.

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

33. Het oordeel van verwerende partij.

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

(...)

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

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

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

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

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

Waarover gaat het?

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verder is verwerende partij wel degelijk tot een eigen gemotiveerde andersluidende visie.

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

Welnu, verwerende partij heeft dat gemotiveerd anders gezien.

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

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

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

Verzoekers volharden nu – hetgeen op zich genomen hun goed recht is – maar dit maakt de motivering van verwerende partij niet gebrekkig, noch maakt dit dat geen antwoord zou voorliggen op het beroep van verzoekers (en derden) en op het negatieve advies van de PSA. Verzoekers tonen met het enkel beweren van het tegendeel niet aan dat overwegingen uit de bestreden beslissing niet afdoende of kennelijk onredelijk zouden zijn.

Anders dan verzoekers ook lijken te menen, hoeft verwerende partij de motieven van haar motieven niet nader te duiden en was verwerende partij er ook geenszins toe gehouden om elk puntje van de (overigens ook onnoemelijk uitgebreide) beroepsakte woordelijk te gaan weerleggen.

35. Andere argumenten van verzoekers.

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

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

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

Met iuncto artikel 4.3.4 VCRO wijzigt dat niet. Artikel 4.3.4 VCRO houdt slechts een "kan-bepaling" in - verwerende partij heeft in deze gemotiveerd geoordeeld – en dan nog enkel t.a.v. verplichte adviezen (quod non).

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

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

Minstens maken verzoekers zulks ook niet duidelijk.

36. Inzake de poort

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

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

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

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

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

Aan het Openruimtebeleidsplan komt geen verorderende werking toe.

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

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

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

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

...

3.

De tweede tussenkomende partij repliceert:

“ ...

66. Vooreerst moet worden vastgesteld dat de UNESCO-conventie en in het bijzonder de artikelen 4 en 5 die de verzoekende partijen viseren, zoals blijkt uit de gehanteerde bewoordingen van dit verdrag, geen directe werking hebben naar intern recht. Het betreft aldus bepalingen waarop de verzoekende partij zich niet rechtstreeks kunnen beroepen en die mitsdien ook niet kunnen worden getoetst door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

67. In tegenstelling tot wat de verwerende partijen voorhouden, kan artikel 4.3.4 van de VCRO in samenlezing met de bepalingen van de UNESCO-conventie evenmin geschonden zijn. Deze bepaling is immers enkel van toepassing indien uit het een verplicht in te winnen advies blijkt dat het aangevraagde onwenselijk is in het licht van de doelstellingen of zorgplichten die worden gehanteerd binnen andere beleidsvelden (zoals het onroerend erfgoed). Wel nu, in casu blijkt uit het verplicht in te winnen advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed dat dit agentschap van oordeel was dat het (wereld)erfgoed werd gevrijwaard. Er kan dus niet worden ingezien in welke mate het door de verzoekende partijen geviseerd erfgoed niet zou zijn beschermd of behouden.

68. Om diezelfde reden kan niet worden ingezien dat de doelstelling van de ruimtelijke ordening, zoals vervat in artikel 1.1.4 van de VCRO zou zijn geschonden en dat met de litigieuze vergunningsbeslissing de behoeften van de toekomstige generatie op het spel zouden staan.

69. Verder vormen het geviseerde managementsplan en openruimte plan beleidsdocumenten van de stad Brugge, zonder enige verordenende werking. De beleidsplannen kunnen aldus geen rechtsgrond vormen om een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Dit is evenmin mogelijk is met een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (cfr. artikel 2.1.2 §7 van de VCRO). De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan de litigieuze vergunning dan ook niet rechtstreeks toetsen aan deze beleidsdocumenten om de wettigheid na te gaan daar het geen wettelijk of reglementaire bepalingen betreffen (artikel 159 GW). Deze beleidsdocumenten kunnen hoogstens zijdelings betrokken worden in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, waarop de Raad voor Vergunningsbetwisting slechts een marginale toetsing heeft (cfr. infra).

70. Het eerste middel is mitsdien, in de mate het middel uitgaat van een schending van de artikelen 4 en 5 van de UNESCO-conventie dd. 16.11.1970, de artikelen 1.1.4 en artikel 4.3.4 van de VCRO, onontvankelijk, minstens ongegrond.

71. Rest dus nog enkel de vermeende schending van artikel 4.3.1 van de VCRO, van de motiveringsplicht, het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel.

72. Artikel 4.3.1 §1, 1° van de VCRO bepaalt dat een stedenbouwkundige vergunning moet worden geweigerd worden wanneer het aangevraagde onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening waarbij o.m. en voor zover relevant rekening worden gehouden met de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de

bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

73. De beoordeling van deze goede ruimtelijke ordening behoort echter tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan deze beoordeling slechts marginaal toetsen en slechts onwettig bevinden wanneer deze beslissing gebaseerd zou zijn op onjuiste feitelijke gegevens of kennelijk onredelijk zou zijn:

(...)

74. Wanneer de vergunning verlenende overheid in haar beoordeling afwijkt van negatieve adviezen of argumenten en beslist dat een aanvraag verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. (...)

75. Verder dient de vergunning verlenende overheid als orgaan van actief bestuur in het kader van een georganiseerd administratief beroep niet systematisch op elke grief te repliceren, noch op grond van het motiveringsbeginsel, noch op grond van de formele motiveringswet dd. 29.07.1991. Het is noodzakelijk doch voldoende dat uit de motivering van de beslissing blijkt welke redenen haar verantwoorden. De beroepsinstantie moet enkel een antwoord geven op vragen die op grond van het beroepsschrift naar voor komen als zijnde van essentieel belang. (...)

76. In casu werd weldegelijk op formele en afdoende gemotiveerde wijze afgeweken het verslag van de PSA, waarin ook de grieven van de verzoekende partij in essentie waren verwerkt. Hierbij werd het verslag van de PSA integraal ontmoet en weergegeven in de bestreden beslissing en werd weldegelijk gemotiveerd waarom het litigieuze ontwerp (met o.m. de aangegeven nokhoogte en zichtbaarheid boven de tuinmuur [in afwijking van de louter raadgevend adviezen van de expertencommissie]) verenigbaar was met de goede ruimtelijke ordening. De bestendige deputatie heeft hierbij, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren ook de erfgoed gevoeligheid van de site betrokken en aangegeven waarom er niet diende uitgegaan te worden van een maximaal behoud van de bestaande toestand. Tevens werden de zogenaamde mobiliteitsproblemen die de PSA op instigatie van de verzoekende partijen zag, alsook het zogenaamde probleem, inzake de tuinaanleg ondervangen in de bestreden beslissing:

(...)

77. Samenvattend, werden de punten aangehaald door de PSA ter negatieve beoordeling van de goede ruimtelijke ordening als volgt weerlegd:

- Wat de zogenaamde vereiste doorzichten vereist door de "fiche 112" van het beleidsplan "open ruimten" betreft, oordeelde de bestendige deputatie terecht dat deze fiche geen deel uitmaakt van het beleidsplan. Dit is een eigen gefabriceerd stuk van de verzoekende partijen. In het beleidsplan wordt de tuin een "te herstructuren (dus niet maximaal te behouden) waarde" toebedeeld (cfr. infra).*
- Wat de litigieuze poort en het doorzicht naar de tuin betreft, werd deze poort, zoals tevens reeds beslist door het college van burgemeester en schepenen, uitgesloten uit de vergunningsaanvraag, zodat ook de zichtrelatie met het openbaar domein verder kan worden uitgewerkt.*

Ten onrechte stellen de verzoekende partijen dat de bestendige deputatie dit beperkte onderdeel van de vergunningsaanvraag niet kon uitsluiten of weigeren.

Vooreerst kan niet ingezien worden welk belang de verzoekende partijen hierbij hebben, nu zij precies het open doorzicht van de poort betrachten. Door de uitsluiting in de litigieuze vergunning blijft vooralsnog gewoon de bestaande toestand behouden.

Geen enkele decretale of reglementaire bepaling belet overigens de vergunningverlenende overheid om een beperkt onderdeel van de aanvraag, zoals de uitvoering van een poort, te weigeren of uit te sluiten, minstens tonen de verzoekende partijen het tegendeel niet aan. Meteen mist ook de kritiek van de verzoekende partijen alsof niet geantwoord zou zijn op het argument van de PSA dat de litigieuze poort onduidelijk was uitgewerkt, feitelijke grondslag vermits net op die reden de poort werd uitgesloten.

- *Wat de voorgestelde alternatieven voor het volume aan de tuinmuur betreft,*

oordeelde de bestendige deputatie dat deze alternatieven niet het voorwerp uitmaakten van de vergunningsaanvraag en dat de vergunningsaanvraag zelf op zijn merites diende beoordeeld te worden in het licht van de goede ruimtelijke ordening.

Het voorgestelde platte dak is overigens inderdaad strijdig met artikel 23 van de stedenbouwkundige verordening van de stad Brugge dat platte daken uitsluit. Het feit dat op grond van deze bepaling bepaalde onzekere uitzonderingen mogelijk zouden zijn, doet hieraan geen afbreuk. Overigens werd reeds eerder in de vergunningsprocedure aangegeven dat het litigieuze ontwerp reeds een lang traject had doorlopen en een goed compromis werd gevonden (stuk 5, p. 39). Hierbij werd reeds aangegeven dat een afstand tussen de muur en nieuwbouw geen oplossing is. Dan wordt immers een onbestemde open ruimte gecreëerd die geen kwaliteit heeft.

Daarenboven werd, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren, duidelijk aangegeven waarom van de louter raadgevende adviezen van de expertencommissie dat het volume niet zichtbaar mocht zijn boven de tuinmuur, kon worden afgeweken.

Op grond van haar discretionaire beoordelingsbevoegdheid oordeelde de bestendige deputatie immers dat door de materiaalkeuze van de achterliggende constructie gezorgd werd voor een milderend effect op de zichtbaarheid van het muuroverstijgend volume, zodat de muur ook na de bouwwerken, zijn prominente plaats kon behouden. De bestendige deputatie trad ook de gespecialiseerde instantie, namelijk het Agentschap Onroerend Erfgoed bij dat het volume van het huidige ontwerp boven de historisch muur sober en teruggetrokken is, het gabarit in het straatbeeld integreert en geen afbreuk doet aan het historische straatbeeld en straatweefsel. Of dit nu advies nu kort of lang was doet niet terzake en doet geen afbreuk aan de essentie, namelijk dat de ontworpen zichtbaarheid aanvaardbaar was vanuit erfgoed perspectief en dit volgens de meest gespecialiseerde instantie op dit vlak. Wie zou de bestendige deputatie zijn om dit tegen te spreken?

De bestendige deputatie was aldus, op grond van haar discretionaire vrijheid, van oordeel dat het volume tegen de tuinmuur (dat in beginsel ook aanvaardbaar werd geacht door de PSA) niet te hoog was en dus zichtbaar mocht zijn zoals voorzien in het ontwerp en aldus ook voldoende zelfstandigheid had.

Anders dan de verzoekende partijen stellen, heeft de bestendige deputatie zich niet vergenoegdzaamd met het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed dd. 14.03.2016 (cfr. stuk 3)over te nemen om daarbij andere adviezen te negeren.

Feit is wel dat het Agentschap Onroerend Erfgoed, in tegenstelling tot de adviezen van de louter raadgevende expertencommissie, effectief de litigieuze vergunningsaanvraag heeft getoetst. Daarom kan ook niet ingezien worden dat de bestendige deputatie rekening diende te houden met een ouder advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed m.b.t. een ander veel groter ontwerp, of door dit niet te doen, onzorgvuldig zou zijn geweest.

Terecht heeft de bestendige deputatie in alle redelijkheid kunnen oordelen het verslag van de PSA en de eerdere verouderde adviezen niet te moeten volgen op grond van de volgende motieven:

Ten eerste werd vastgesteld dat de litigieuze tuinmuur niet beschermd is. Ten tweede was de PSA het ook eens dat de bouw van een volume achter de muur aanvaardbaar was. Ten derde was, zoals gezegd, het Agentschap Onroerend Erfgoed dat omtrent de litigieuze vergunningsaanvraag werd bevraagd positief over het ontwerp uitstijgend boven de tuinmuur. Ten vierde had de Raadgevende Commissie voor Stedenschoon enkel nog opmerkingen inzake de architectuur, niet over het principe van een volume achter de tuinmuur noch over de zichtbaarheid ervan. Ten vijfde werd vastgesteld dat het volume dat boven de muur uitsteekt sober en teruggetrokken is en het gabariet integreert in het straatbeeld en door een verstandige materiaalkeuze de muur een prominente plaats behoudt. Ten zesde overwoog zelfs de PSA dat de voorziene uitbreidingen aansloten op het gabariet van de omgeving en geenszins een schaalbreuk betroffen. Tenslotte stelde deputatie vast dat door materiaalkeuze werd gezorgd voor een milderend effect.

Al deze motieven kunnen bezwaarlijk als onzorgvuldig of kennelijk onredelijk worden beschouwd.

- *Wat de mobiliteitsproblemen betreft,*

stelde de deputatie vast dat 95% van de grotere transporten en leveringen in de ondergrondse parking gebeuren. De overige transporten met vrachtwagens hoger dan 2,60 m alsook de autocars kunnen bovengronds onder het poortgebouw parkeren.

Wat de fietsenstallingen betreft, werden niet-essentiële wijzigingen aangebracht op de bestaande plannen in die zin dat de fietsenstallingen op niveau -1 ipv -2 worden voorzien alsook 10 bijkomende fietsenstallingen bovengronds;

Tenslotte werd erop gewezen dat de mobiliteitcel van de stad Brugge geen opmerkingen had gemaakt inzake vermeende bestaande verkeersproblemen.

- *Wat de tuinaanleg betreft,*

werd vastgesteld dat een groenplan werd toegevoegd door de vergunningsaanvrager dat reeds was voorgelegd aan de groendienst van de stad Brugge en integraal deel uit maakt van de vergunde plannen.

78. Bovenstaande beoordeling houdt mitsdien, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren een beoordeling in van de goede ruimtelijke ordening, met oog voor de door de verzoekende partijen geviseerde aspecten van onroerend erfgoed, ruimtegebruik en mobiliteit. Deze beoordeling is ook afdoende gemotiveerd, en geenszins kennelijk onredelijk, wat zelfs niet wordt beweerd door de verzoekende partijen... In deze motivering verkregen de verzoekende partijen ook een antwoord op hun beroepsgrievens, zoals in essentie ontwaard in het verslag van de PSA.

79. Evenmin kan worden ingezien dat in de bestreden beslissing artikel 6 van het KB dd. 28.12.1972 zou zijn geschonden, nu de bestaande erfgoedwaarden eigen aan het betrokken gebied wel degelijk werden gevrijwaard (aan het bestaande bouwkundig erfgoed wordt immers niet geraakt met het litigieuze ontwerp) en de bestreden beslissing een duidelijke motivering en voorwaarden omvat inzake de wenselijkheid van het behoud van de bestaande toestand, waarbij een evenwichtige afweging werd gemaakt (tevens bevestigd in het verslag van de PSA) tussen enerzijds het behoud van de bestaande ongewijzigde toestand en de uitbreidingsnood van het hotel.

80. Artikel 6 van het KB dd. 28.12.1972 kan uiteraard niet in die zin worden gelezen, zoals de verzoekende partijen ten onrechte trachten voor te houden, dat de bestaande toestand ten alle tijde zou moeten behouden blijven. In die interpretatie zou er nergens nog gebouwd of uitgebreid kunnen worden in de stad Brugge.

...

Beoordeling door de Raad

1.1.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de bouwplaats volgens het gewestplan 'Brugge-Oostkust' in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde gelegen is.

Artikel 6.1.2.3 van het Inrichtingsbesluit bepaalt dat in de gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde de wijzigingen van de bestaande toestand aan bijzondere voorwaarden onderworpen worden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

1.2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening. De verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening wordt in overeenstemming met de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

In het licht van de gegevens van het dossier dienen de visueel-vormelijke elementen en de cultuurhistorische aspecten zich als relevante aandachtspunten aan om de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen.

Waar het de beoordeling van de verenigbaarheid van de aangevraagde werken met de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid. Het komt de Raad niet toe om zijn beoordeling van de feiten in de plaats te stellen van die van het bevoegde bestuur. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij wel bevoegd om na te gaan of het bestuur van de juiste feitelijke gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het op grond ervan in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

1.3.

De artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat die afdoende moeten zijn.

Uit de formele motiveringsplicht volgt dat de bestreden beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen te kennen moet geven die haar verantwoorden.

Er kan alleen met de in de bestreden beslissing uitdrukkelijk opgenomen motieven rekening worden gehouden.

1.4.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat de deputatie over het administratief beroep beslist op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling gehoord heeft.

Een ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is niet bindend, zodat de verwerende partij in afwijking van het verslag tot de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning kan beslissen. Uit de motivering in de bestreden beslissing moet dan wel duidelijk blijken waarom de verwerende partij de bezwaren in het verslag niet bijtreedt.

2.

Een van de redenen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om de aanvraag op het vlak van de goede ruimtelijke ordening ongunstig te beoordelen, is de impact van de beoogde uitbreiding aan de Moerstraat op de historische tuinmuur die als “waardevol vanuit erfgoed oogpunt” bestempeld wordt. Na de oprichting van een gebouw aan de straat principieel aanvaardbaar te hebben genoemd, overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat “[v]oor al de kamers in het dak ter hoogte van de oude tuinmuur, die toch al klein zijn (...), tot een onnodig hoge nok (aanleiding geven), die op deze plaats een te groot volume achter de tuinmuur genereert”. De beoordeling luidt vervolgens dat “de vraag gesteld (kan) worden wat er overblijft van het karakter van de muur, met de bijkomende volumes en de vrij dominante reclame”, dat de “oude muur (...) amper losstaand is door de korte afstand van de nieuwbouw erachter (...)” en “daardoor zijn karakter als tuinmuur en losstaand historisch relict (verliest)”.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verwijst naar de adviezen van 20 april 2015 en 7 december 2015 van de Expertcommissie Unesco die andere bouwontwerpen betreffen, maar waarvan het principe relevant blijft, met name dat het “gebouw achter de muur (...) amper zichtbaar (dient) te zijn”, wat “bij voorliggende aanvraag niet gerespecteerd (wordt)”. Vervolgens wordt er een alternatief concept uitgewerkt met een meer teruggetrokken volume en een plat dak.

3.

In de bestreden beslissing overweegt de verwerende partij vooreerst dat het niet haar taak is om alternatieven te onderzoeken. Vervolgens motiveert de verwerende partij dat de muur niet op de lijst van beschermd bouwkundig erfgoed staat maar dat de aanvraag wel het volledig behoud van de muur inhoudt, dat de materiaalkeuze van het achterliggend volume “een milderend effect” heeft, zodat de muur ook na de bouwwerken zijn prominente plaats kan behouden. De verwerende partij verwijst voorts naar het gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed en besluit dat “de voorziene aansluiting op de oude tuinmuur doordacht en aanvaardbaar is”.

4.1.

Op het eerste gezicht voldoet de opgegeven motivering niet om, andersluidend met het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, tot de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening te besluiten. De motivering getuigt niet van een beoordeling *in concreto* van de hoogte en het volume van de aangevraagde uitbreiding in relatie tot de historische tuinmuur.

Het is principieel correct dat de verwerende partij zich moet uitspreken over de aanvraag als dusdanig en niet op zoek moet gaan naar alternatieven. De op grond van artikel 23 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen van de stad Brugge gesteunde afwijzing van het alternatief zegt daarom nog niets over de stedenbouwkundige toelaatbaarheid en de cultuurhistorische impact van de aanvraag zelf.

Dat de muur niet op de lijst van beschermd erfgoed staat, wil nog niet zeggen dat de muur geen cultuurhistorische waarde zou hebben. De verwerende partij erkent zelf in de bestreden beslissing dat de muur een erfgoedwaarde heeft en een belangrijk aandachtspunt is bij de beoordeling van de aanvraag.

Het motief dat de materiaalkeuze van de achterliggende constructie een “milderend effect” zou hebben en dat de muur daardoor zijn prominente plaats behoudt, lijkt niet afdoende om de gunstige cultuurhistorische toets te verantwoorden. De verwijzing naar de materiaalkeuze houdt op het eerste gezicht geen beoordeling in van de impact van de hoogte en het volume van de aangevraagde uitbreiding. Evenmin lijkt de verwijzing naar het gunstig advies van agentschap Onroerend Erfgoed te volstaan. De verwerende partij bestempelt dit advies in de bestreden beslissing zelf als gunstig “maar kort”. Het advies affirmeert zo te zien enkel dat het volume dat boven de muur uitsteekt “sober en teruggetrokken” is, en ontbeert een concrete beoordeling van de afmetingen en het volume van de aanvraag, en de afstand tot de muur.

Waar de tussenkomende partijen de adviezen van de Expertencommissie Unesco nuanceren of relativeren omdat die een ander bouwproject betreffen, wordt er vastgesteld dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn ongunstig verslag enkel naar die adviezen verwijst om het nog altijd geldende principe ervan in herinnering te brengen, te weten dat de uitbreiding teruggetrokken en “amper zichtbaar” achter de tuinmuur mag zijn. In de bestreden beslissing stelt de verwerende partij van die adviezen zelf met zoveel woorden dat “de gestelde principes vanzelfsprekend relevant blijven”.

4.2.

In de beoordeling in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de nok te hoog is, dat een te groot volume vlak achter de tuinmuur gegenereerd wordt en dat het gebouw achter de muur amper zichtbaar zou mogen zijn, blijken de zogenoemde “fiche 112”, het “managementplan” en het “openruimtebeleidsplan” van de stad Brugge geen rol te hebben gespeeld. Het wordt niet aangenomen dat er op dat vlak sprake zou zijn van misleiding.

5.

Voor zover de eerste tussenkomende partij de toepassing van de bestuurlijke lus vraagt, wordt er verwezen naar artikel 34, §1, eerste lid van het DBRC-decreet. Daaruit blijkt dat die toepassing maar mogelijk is als de Raad vaststelt dat hij de bestreden beslissing om reden van een onwettigheid “moet vernietigen”. Die voorwaarde sluit de toepassing van de bestuurlijke lus, die ook een definitieve beslechting van alle middelen vereist, in een schorsingsprocedure uit. In een administratief kort geding wordt er niet vastgesteld dat een beslissing vernietigd moet worden, enkel dat een middel op het eerste gezicht kan leiden tot de vernietiging.

6.

Het middelonderdeel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv ROYAL CENTER is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad BRUGGE is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
3. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 29 september 2016, waarbij aan de eerste tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend wordt voor het verbouwen van hotel 'Dukes' Palace', het uitbreiden met zesentwintig kamers aan de zijde van de Moerstraat en het uitbreiden van een bistro/bar op de percelen gelegen te 8000 Brugge, Moerstraat – Prinsenhof 8, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie D, nummers 0718W en 0718X.
4. 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 25 april 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF