

DIENST VERGUNNINGEN
Sectie Ruimtelijke Ordening
Nr. 31005/991/B/2014/31

DE DEPUTATIE VAN WEST-VLAANDEREN,

Gelet op artikel 2 van het Provinciedecreet van 9 december 2005;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd bij besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009, hierna genoemd "VCRO", en haar uitvoeringsbesluiten;

Gelet op het Besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 tot regeling van sommige onderdelen van de administratieve beroepsprocedure inzake stedenbouwkundige of verkavelingsvergunningen, hierna genoemd "Beroepenbesluit";

Gelet op het besluit van de Deputatie van 6 december 2012 waarbij delegatie wordt verleend voor het horen van partijen inzake beroepen over stedenbouwkundige vergunningsaanvragen;

Gelet op het beroep ingesteld door mevrouw DERMAUW Anne, de heer BOVENLANDER Jan en mevrouw WOERING Henny, p/a 't Speelhof 104, 8200 Sint-Michiels tegen de beslissing dd. 18/10/2013 van het college van burgemeester en schepenen te BRUGGE houdende vergunning onder voorwaarden aan B.V.B.A. 2D, Albert I laan 234, 8620 Nieuwpoort, tot het slopen van een hotel, het bouwen van een studentenhuus met 125 kamers, een conciërgewoning en een ondergrondse fietsenberging, gelegen Joseph Wautersstraat 61, 8200 Sint-Michiels (Brugge);

Bespreking van het dossier :

1 DE FEITEN

Het betreft een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen Joseph Wautersstraat 61, 8200 Sint-Michiels (Brugge), kadastraal bekend BRUGGE 24 AFD/ST-MICHIELS 1 AFD/, sectie A, nr(s) 0193C.

Het *ontwerp* voorziet het slopen van een hotel, het bouwen van een studentenhuus met 125 kamers, een conciërgewoning en een ondergrondse fietsenberging.

Op 05/07/2013 heeft B.V.B.A. 2D, Albert I laan 234, 8620 Nieuwpoort, de aanvraag ingediend.

Het resultaat van *het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek* werd niet verzonden.

Er is een *openbaar onderzoek* gehouden van 24/07/2013 tot 22/08/2013.

Er zijn 26 bezwaarschriften ingediend.

De bezwaarschriften handelen over:

- Onzorgvuldigheid m.b.t. het openbaar onderzoek (laattijdige affichering tijdens vakantie);
- Het vooropgesteld programma is te zwaar zowel in gewenst bouwvolume als in vooropgestelde bezetting;

- Toenemende verkeersdruk en -lawaaï;
- Parkeeroverlast;
- Geluidsoverlast (feestjes, luide muziek);
- Mogelijke toekomstige schade door de uitvoeringswerken;
- Voorstel tot inspraak van de buurt in het toekomstige studentencomplex met het oog op de vrijwaring van de leefbaarheid;
- Mogelijke inkijk vanop de voorgestelde terrassen;
- Aanzienlijke overlast door het in de zuidwest hoek van het complex gelegen speelveld;
- Niet toelating van een toeristische functie gedurende de zomermaanden.

De bezwaren zijn door het college van burgemeester en schepenen als volgt beoordeeld:
Ontvankelijk en ongegrond.

Het advies van *Administratie Wegen en Verkeer* dd. 06/08/2013 was *voorwaardelijk gunstig*.

Het advies van *Cel Onroerend Erfgoed* dd. 25/07/2013 was *gunstig*.

Het advies van de *Politie* 23/07/2013 was *voorwaardelijk gunstig*.

Het advies van *Dienst Leefmilieu* dd. 29/07/2013 was *voorwaardelijk gunstig*.

Het advies van de *Brandweer* 31/07/2013 was *voorwaardelijk gunstig*.

Het advies van de *Dienst Preventie* 01/08/2013 was *voorwaardelijk gunstig*.

Het advies van de *Groendienst* was *voorwaardelijk gunstig*.

Het advies van de *gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar* dd. 23/09/2013 was *voorwaardelijk gunstig* en luidt als volgt:

TOETSING AAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Beschrijving van de omgeving

De bouwplaats is gelegen tussen de Joseph Wautersstraat en 't Speelhof. In het zuiden paalt de bouwplaats aan het beboste parkgebied 't Speelhof, ten westen bevindt zich de Expresweg. Tussen het bestaand gebouw en de Expresweg is er een 30 m bouwvrije zone waar in huidige toestand de parking is voorzien voor het huidig hotelgebouw: het Brugotel.

Het bestaand gebouw is een samengesteld volume waarbij voor het gedeelte van het bestaande restaurant, aan de kant van de bebouwing van de Joseph Wautersstraat, een eenlaags bouwvolume is voorzien. Dit volume sluit aan een balkvolume met 2 bouwlagen waar de kamers van het hotel in voorzien zijn. De langste zijde van dit balkvolume loopt evenwijdig met de Expresweg en houdt een aanvaardbare afstand tot de achterliggende percelen en het bosgebied aan 't Speelhof. Op de achterliggende percelen zijn hoofdzakelijk eengezinswoningen met 2 bouwlagen met hellend dak aanwezig. De site is gelegen op 1,3 km van het NMBS-station van Brugge en op ongeveer 550 m van de dichtstbijzijnde hogeschoolcampus (Katholieke Hogeschool Oostende-Brugge).

Vergelijkbare bestaande volumes die gelegen zijn op percelen langs de Expresweg:

- Bestaand kantoorgebouw Vlaamse Landmaatschappij gelegen op de hoek van de Velodroomstraat met de Expresweg. Dit bouwvolume heeft 3 bouwlagen met een beperkt accent voor het technisch verdiep op de vierde bouwlaag. De gelijkvloerse verdieping heeft, ter bescherming van privacy, een blinde gevel aan de kant van de oostelijke perceelsgrens met de achterliggende eengezinswoning.

- Bestaand kantoorgebouw gelegen op de hoek van de Koning Astridlaan en de Expresweg. Dit bestaand bouwvolume is voorzien van 3 bouwlagen met een hellend dak.

- Bestaand kantoorgebouw gelegen op de hoek van de Wittemolenstraat met de Expresweg. Dit bouwvolume heeft slechts 2 bouwlagen met een bijkomende conciërgewoning op de derde bouwlaag. De derde bouwlaag is dan ook verder weg van de achterliggende tuinen en meer naar de Expresweg toe voorzien met bijkomend, ter bescherming van de privacy, een blinde gevel gericht naar de tuinen van de achterliggende percelen.

- Bestaand kantoorgebouw langs de Expresweg — tussen de Gistelse Steenweg en de Zandstraat- 3 bouwlagen met beperkt accent op de vierde bouwlaag.

Toetsing van het project aan de omgeving

Het ontwerp waarover deze aanvraag handelt, voorziet een afbraak van het huidig hotelgebouw Brugotel i.f.v. een nieuwbouw studentenresidentie (125 entiteiten met een

in pandige conciërgewoning). Van de 125 entiteiten worden er 3 rolstoeltoegankelijk voorzien. Bij eerdere contacten werd er door deze dienst gemeld dat er geen principieel bezwaar is tegen voorgestelde bestemming mits een aangepaste bezetting om potentiële burenhinder te vermijden, een correcte inplanting waarbij het vrijwaren van de privacy van de buurpercelen, het beperken van de inkijk en verenigbaarheid met het omliggend woongebied vooropgesteld wordt. De site bevindt zich bovendien op een geringe afstand van de KHBO-campus en het NMBS-station, waardoor deze site goed bereikbaar is.

Vooropgesteld ontwerp behelst een groot volume waarbij men grotendeels de footprint van de bestaande bebouwing overlapt, wel wordt er een aanzienlijke uitbreiding voorzien naar het zuiden van het perceel toe. Men blijft een afstand van minimaal 6,00 m aanhouden t.o.v. het aansluitend parkgebied. Tussen het nieuwbouwvolume en de oostelijke perceelgrens is er een bouwvrije zone van 9,00 m voorzien tot de percelen van de aansluitende oostelijke burenen. Tevens voorziet men, binnen deze zone, op het eigen terrein én volledig langs de betreffende perceelsgrens een groene bufferzone van 5,00 m breed beplant met hoge struikvormen (tot 2,50 m hoog) en enkele solitaire bomen.

Het toekomstig bouwvolume beschikt hoofdzakelijk over 3 bouwlagen met plaatselijk, als beperkt accent, een terugspringende vierde bouwlaag. Deze bouwlaag beschikt bijkomend over een blinde gevel gericht naar de oostelijke perceelsgrens. Voorgestelde bouwvorm is zo dat deze de kenmerken van het dichtbij gelegen kantoorgebouw van de Vlaamse Landmaatschappij (hoek Velodroomstraat/Expresweg) overneemt.

Ter opvang van de te verwachten parkeerdruk worden er ondergronds 140 fietsenstallingen voorzien en op het niveau maaiveld 32 open parkeerplaatsen met bijkomend 15 fietsenstallingen.

Voorliggend ontwerp is hierbij niet enkel in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige verordeningen maar realiseert bovendien een overcapaciteit. De open parkeerplaatsen zijn gelegen voor het gebouw en binnen de aan te houden 30 m bouwvrije strook t.a.v. de Expresweg. De toegang tot zowel de parkeerplaatsen als het nieuwbouwvolume wordt voorzien dicht bij de originele ontsluiting van het perceel.

Belasting t.o.v. de omgeving ten gevolge van ontworpen bouwvolume:

Voorliggende aanvraag stelt voor om een bestemmingswijziging van voorliggende bouwplaats te realiseren. Huidige aanvraag wenst het bestaande hotelcomplex te vervangen door een nieuwbouw studentenresidentie. Het betreft hier een ruim perceel, gelegen nabij een bos waarbij voldoende afstand kan gehouden worden tot aangrenzende percelen en er een inkleding mogelijk is met groenscherm.

Voorliggend ontwerp omvat een toekomstig bouwvolume van 3 bouwlagen waarbij plaatselijk een accent wordt voorzien van 4 bouwlagen hoog. Hierbij wordt er telkens een afstand van minimaal 9,00 m aangehouden t.o.v. van de achterliggende percelen. De dakrandprofielen worden hierbij vastgelegd op afwisselend 9,50 à 10,00 m hoog. Bij de accenten van de 4e bouwlaag voorziet men zelfs een afstand van minimaal 14,00 m. Dergelijke afstanden tot de achterliggende percelen bieden voldoende ruimte rondom de toekomstige bebouwing om deze een afwijkende bouwhoogte op de achterliggende bebouwing te laten aannemen. Bovendien correspondeert dergelijke bouwhoogte met andere kenmerkende gebouwen gelegen langs de Expresweg. Door de voorziene inplanting en gekozen bouwhoogte van het toekomstige bouwvolume zal het gebouw slechts in de late namiddag en dit in de lente- en herfstmaanden een schaduw werpen op de achterliggende terreinen. Gezien er in deze periodes reeds tamelijk vroeg in de avond schaduw optreedt, zal het bijkomend gegenereerd effect van het toekomstig bouwvolume inzake schaduw slechts minimaal en bijgevolg aanvaardbaar zijn.

Ter vrijwaring van de privacy voor de achterliggende tuinen voorziet men in voorliggend ontwerp plaatselijk enkele zichtschermen aan de achtergevel van het toekomstige bouwvolume, dit op de "kritische" delen van de gevelvlakken op zowel de eerste en tweede verdieping. Hierdoor verhindert men ongewenste inkijk op de achterliggende tuinen. Bijkomend dient men op te merken dat men een groenbuffer voorziet die grenst aan de perceelsgrens met de achterliggende percelen. Deze zal met tijd een groen karakter aan de betreffende zone meegeven. De tijdens deze procedure gestelde voorwaarde van de Groendienst om in deze groenbuffer reeds vanaf de beginfase enkele bomen als volwaardige aan te planten zal tevens deels de vermoedelijke trage groei van de voorziene groenbuffer

opvangen. Zo zal ook tijdens de groeifase van de groenbuffer de privacy van de achterliggende burens worden gevrijwaard.

Belasting t.o.v. de omgeving ten gevolge van gevraagd programma (125 studentenkamers + 1 conciërgewoning):

Er is geen principieel bezwaar tegen het voorzien van een studentenresidentie op de betreffende site. Huidige aanvraag wenst het bestaande hotelcomplex te vervangen door een nieuwbouw studentenresidentie. De te slopen bebouwing omvat in bestaande toestand: hotelbebouwing voor een 50-tal kamers met aansluitende verbruiksruimtes (hotelbar en ontbijtruimte), polyvalente zalen voor seminaries met een gezamenlijke capaciteit van 100 personen. Het betreft hier een ruim perceel, gelegen nabij een bos waarbij voldoende afstand kan gehouden worden tot aangrenzende percelen en er is een inkleding mogelijk met groenscherm. De directe omgeving van de naastliggende percelen zijn inderdaad eengezinswoningen waarbij betreffend perceel achteraan aansluit op een woonwijk. Echter in de ruime omgeving is er reeds een groot kantoorgebouw aanwezig en gelet op de heersende functie van de betreffende bouwplaats is een niet-woonfunctie op betreffende bouwplaats ook aanvaardbaar. Voorliggende bestemmings-wijziging sluit hierbij aan.

Gelet op de ligging van voorliggende bouwplaats (dicht bij de Expresweg, het station op fietsafstand en de nabijgelegen campussen) alsook de toekomstige gewenste ontwikkelingen inzake hogescholen kan de gevraagde bestemming van studentenresidentie als aanvaardbaar worden geacht.

Voorliggende aanvraag voorziet een bezetting van 125 studentenkamers. Hierbij dient opgemerkt te worden dat meerdere kamers beschikken over een groot oppervlak waarbij deze kamers beschikken over de mogelijkheid tot het verblijven van meerdere studenten in 1 studentenkamer. Hierbij zou men met voorliggend ontwerp tot een theoretische maximale bezetting van 146 studenten kunnen komen. Deze bijkomende overbezetting van extra bewoners zou de draagkracht van het perceel en de omliggende woonomgeving kunnen overschrijden waarbij er een onaanvaardbare overlast tot de omgeving en omliggende percelen kan worden veroorzaakt. Immers met dergelijke maximale bezetting verkrijgt men onder andere een tekort aan gemeenschappelijke ruimtes. Hierbij kan men veronderstellen dat de toekomstige studenten meer gebruik zullen maken van de omliggende open buitenruimtes voor de te verwachten sociale interactie. De voorziene parkeerplaatsen zouden tevens over een te kleine overcapaciteit beschikken wat op zijn beurt aanleiding zou kunnen geven tot een parkeeroverlast. Bijgevolg verdient het een aanbeveling om bij eventuele vergunning van het project de maximale capaciteit van de studentenresidentie vast te leggen op 125 studenten.

Door bij eventuele vergunning de maximale bezetting vast te leggen op 125 éénpersoonkamers kan men, rekening houdend met het ophouden van de oorspronkelijke functie, vooropgestelde bezetting tevens als aanvaardbaar beschouwen.

Voor de gevraagde bezetting dienen er volgens de stedenbouwkundige verordeningen minimaal 26 parkeerplaatsen en minimaal 127 fietsenstallingen voorzien te worden.

Voorliggend ontwerp voorziet in 32 open parkeerplaatsen met ondergronds 140 fietsenstallingen.

Bijkomend worden er 15 fietsenstallingen in open lucht voorzien voor eventuele bezoekers.

Voorliggend ontwerp is hierbij niet enkel in overeenstemming met de geldende stedenbouwkundige verordeningen maar realiseert bovendien een overcapaciteit. Recent werd er in de buurt voor een gelijkaardig project (Titecastraat) een vaststelling gemaakt waarbij gesteld werd dat er in de buurt (in de huidige toestand) geen parkeerlast werd vastgesteld. Met overlast wordt volgens de Politie Verkeersdienst begrepen: voertuigen die foutief geparkeerd staan of situaties waarbij bewoners niet meer in hun eigen straat kunnen staan. Gelet op voorliggend programma waarbij men een capaciteit van 125 studentenkamers en een conciërgewoning wenst te realiseren is het echter noodzakelijk om naast het, op het eigen terrein, kunnen beantwoorden aan de theoretische parkeerdruk ook zoveel mogelijk te kunnen beantwoorden aan de effectief te verwachten parkeerdruk. Immers is het niet ondenkbaar dat bij dergelijke hoge concentratie van toekomstige bewoners de effectief te verwachten parkeerdruk de theoretische overschrijdt.

Voorliggend ontwerp beantwoordt met de voorziene overcapaciteit van 6 open parkeerplaatsen en 28 fietsenstallingen aan deze bijkomende vraag. Betreffende overcapaciteit kan bij eventuele piekmomenten (op- en afhalen van de studenten verplaatsingen thuis-studentenstad, te verwachten bezoekers) een antwoord bieden aan de eventueel optredende tijdelijke parkeeroverlast.

Verschillende bezwaarschriften in het openbaar onderzoek geven de vrees aan dat bij komst van de studentenresidentie de diverse ontspanningsruimtes (binnen en buiten) van het complex een ontmoetingsplek zullen worden voor studenten die feestjes zullen bouwen, hierbij geluidsoverlast veroorzakend naar het achterliggend woonweefsel toe.

Voorliggend ontwerp omvat 125 studentenkamers met een inpandige conciërgewoning waarbij door de gekozen indeling van de binnenruimtes zo is voorzien dat men meerdere kleinere kamers inricht met een grote concentratie van studentenkamers aan de achtergevel van de toekomstige bebouwing (dit grenzend aan de achterliggende woonwijk). De ontworpen gemeenschappelijke ruimtes zijn door de voorziene oppervlaktes en lichtinval echter als kwaliteitsvol te beoordelen waardoor men ook het effectief gebruik van deze ruimtes mogelijk maakt. Het is bijgevolg te verwachten dat de sociale activiteiten zich niet zullen verspreiden over de diverse eigen kamers maar eerder geconcentreerd in de gemeenschappelijke ruimtes of occasioneel of op de buitenpleinen. Bijkomend kan men stellen dat door het inrichten van kwaliteitsvolle ontmoetingsruimtes men tevens het verwijzen van de toekomstige bewoners naar de buitenruimtes limiteert, dit in het aantal gebruiknames, wat tevens een ontlasting van de te verwachten geluidsoverlast teweeg brengt. Eventuele "fuiven" zullen bovendien vermoedelijk plaatsvinden in de grotere gemeenschappelijke ruimtes. In voorliggend ontwerp zijn slecht 3 (1 per bouwlaag) van deze grotere gemeenschappelijke ruimtes (oppervlakte groter dan 30 m²) gelokaliseerd aan de gevelkant gericht naar het achterliggend woonweefsel, waarbij deze zelfs deels achter een ontworpen studenten kamer zijn gelegen. Betreffende 3 gemeenschappelijke ruimtes houden hierbij tevens een minimale afstand van 13,00 m aan t.o.v. de gemeenschappelijke perceelsgrens achterliggende woningen. Gelet op het feit dat betreffende constructie een nieuwbouw behelst, realiseert men door de gehanteerde materiaalkeuze en huidige normen tevens een beperking in akoestische overdracht naar het achterliggend woonweefsel.

Bijkomend kunnen we stellen dat de buitenruimtes voor een eventuele samenkomst van de toekomstige bewoners zich bevinden aan de voorkant van het toekomstig bouwvolume waarbij men kan stellen dat het toekomstig gewenst bouwvolume zelf de te verwachten geluidsoverlast van deze buitenruimtes zal inperken. De aanwezigheid van een conciërge zal tevens een inperken van de te verwachten overlast garanderen.

Conclusie:

Voorliggende aanvraag kan, mits de toekomstige maximale bezetting vast te leggen op 125 studenten en 1 conciërgewoning verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening en conform de goede ruimtelijke ordening.

Op 18/10/2013 beslist het college van burgemeester en schepenen tot vergunning onder voorwaarden:

Het ontwerp, waarvan de plannen genummerd zijn van 1/9 tot en met 9/9, is stipt na te leven.

- De samenwerkingsovereenkomst inzake het versturen van studentenkamers in resident@home met de vzw. Katholieke Hogeschool VIVES Noord d.d. 18 december 2013, is stipt na te leven.
- Het advies van de Wegendienst is stipt na te leven nl.:
 - De rooi- en voorboulwijn van de gewestweg is na te volgen cfr. het advies van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Agentschap Wegen en Verkeer.
 - Er moet een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden tot aan de rooilijn t.h.v. de rooilijn is op privaat eigendom steeds een toegankelijke controleput te plaatsen, zowel voor hemelwater als voor afvalwater.
 - Er is voldoende hoogte te nemen om een normale waterafvoer mogelijk te maken.
 - De aanleg van een inrit op het openbaar domein is afzonderlijk aan te vragen en uit te voeren onder het toezicht en volgens de voorwaarden van de Wegendienst.

- Het verlaagde voetpad ter hoogte van de vroegere oprit dient terug verhoogd te worden aangelegd, met inbegrip van de trottoirbanden.
- Vóór de aanvang van de bouwwerken dient de bouwheer een tegensprekelijke (tussen bouwheer en wegbeheerder) plaatsbeschrijving op te maken van de staat van het openbaar domein. Bij gebrek aan een plaatsbeschrijving van het openbaar domein vóór de aanvang van de werken wordt verondersteld dat het openbaar domein in perfecte staat is. De eventueel vastgestelde schade na de bouwwerken zal integraal verhaald worden op de bouwheer.
- Het advies van de Groendienst is stipt na te leven, nl.:
 - De waardevolle bestaande tulpenboom dient tijdens de graafwerken voor de heraanleg de parking afgezet te worden met werfhekkens gedurende de ganse tijd van de werf. Deze vrije ruimte dient voldoende groot te zijn (kruinprojectie) en Vrij te blijven van werfverkeer en stapeling van goederen. Een tulpenboom is namelijk heel gevoelig aan beschadigingen aan zijn wortels.

In voorliggend dossier werd de Vrije ruimte rondom de tulpenboom tussen P10 en P11 vergroot tot 5 m op 5 m.

- De recreatieruimtes zijn aangevuld met parkmeubilair (bijv. banken, picknickbanken, banken voor werken met laptop, afvalbakjes, bloembakken,...) en kunnen niet ingezet worden als parkeerruimte.

In de recreatieruimte in betonverharding wordt meer parkmeubilair voorzien.

In de recreatieruimte in halfverharding werden naast de 2 al aanwezige banken, 1 extra bank en een vuilbak voorzien.

- De voorgestelde groenzones zijn in orde. Wel dienen vanaf de beginfase enkele bomen voorzien te worden binnen deze stroken en ook al aangeplant te worden als bomen (ongeveer om de 12 15 m 1 boom). De bomen dienen op minimum 2 m afstand van de perceelsgrens te staan. Waar mogelijk wordt echter geadviseerd om deze op minimum 3 m te plaatsen teneinde problemen met de burens in de toekomst te vermijden.
- De parking is voorzien in waterdoorlatende materialen.
- Volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen dient per 5 parkeerplaatsen minimum 1 boom aangeplant te worden. Dit houdt in dat 7 bomen dienen aangeplant te worden voor de parking. Het plan voldoet hieraan.
- Artikel 49 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en beplantingen bepaalt:
 - §1. Op bouwerven moet de ruimte tot 3 m van de stam van bomen vrij blijven van bouwverkeer, stapeling of storing van bouwmaterialen of bouwafval, vuurhaarden, bouwbarakken, schaftwagens, e.d. Deze ruimte moet worden afgezet.
 - §2. Het vastspijkeren van latten en dergelijke is verboden.
 - §3. Sleuven en uitgravingen voor ondergrondse leidingen mogen mechanisch niet dichter gemaakt worden dan 3 m uit de as van een boom met stamomtrek van 0,30 m of meer. Wortels met een diameter groter dan 2 cm mogen in deze zone van 3 m niet worden beschadigd.
- Artikel 50 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het bouwen, verkavelen en beplantingen bepaalt:

Ernstige beschadigingen of sterfte van te beschermen opgaande beplantingen die voortvloeien uit nalatigheid of onvoorzichtigheid worden gelijkgesteld met het onvergund vellen of onvergund grondig snoeien. Voor de schadeloosstelling van door nalatigheid of onvoorzichtigheid beschadigde of afgestorven bomen en van onvergund gevelde of grondig gesnoeide bomen op gronden, die behoren tot het openbaar domein of volgens een geldend bijzonder plan van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplan, verkaveling of stedenbouwkundige vergunning bestemd zijn om te behoren tot het openbaar domein, zal de 'Uniforme methode voor de waardebeoordeling van straat-, laan- en parkbomen behorend tot het openbaar domein', zoals opgenomen in het Standaardbestek 250 voor de Wegenbouw van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, gehanteerd worden.

- De 2 waardevolle solitaire hopbeuken (diameter 40 cm) in de bestaande grasstrook voor de huidige parking dienen zeker ook behouden te blijven en gerespecteerd te worden gedurende de werf (afzetten met werfhekkens). De aanplantingen zoals ingetekend op plan 9/9 dienen integraal te gebeuren (behalve de aanpassingen aan de parking). Dus alle aangeduide bomen, met inbegrip van de 2 bestaande hopbeuken, dienen effectief aangeplant te worden.
- Mits te voldoen aan bovenstaande opmerkingen geldt huidige vergunning tevens als kapvergunning voor 6 *Carpinus betulus fastigiata* (diameter 6/8 cm), 2 christusbomen (diameter 30 en 35 cm), 2 meerstammige wilgen en nog 1 wilg (diameter 23 cm), 20 leibomen (*carpinus* diameter 8-10) en een cypressenhaag.
- Uitvoeringstermijn van aan te brengen beplantingen: binnen de 3 plantseizoenen na de datum van onderhavige vergunning.
- Het advies van de Politie Verkeersdienst is stipt na te leven, nl. er moet rekening gehouden worden met de bestaande toegangen en verkeersregeling in deze omgeving en het mag niet de bedoeling zijn dat aan de verkeersregeling gewijzigd wordt in functie van de bereikbaarheid.
- Het bijgevoegd advies van dienst Leefmilieu is stipt na te leven.
- Het bijgevoegd advies van dienst Brandweer is stipt na te leven.
- Het bijgevoegd advies van dienst Preventie is stipt na te leven.
- Het bijgevoegd advies van TMVW is stipt na te leven.
- Het bijgevoegd advies van Telenet is stipt na te leven.
- De voorgestelde studentenkamers worden uitdrukkelijk vergund als zijnde éénpersoonskamers.

Per beveiligde zending, verstuurd op 4/02/2014 stellen mevr. DERMAUW Anne, dhr. BOVENLANDER Jan en mevr. WOERING Henny, beroep in bij de deputatie.

Het beroepschrift is als volgt gemotiveerd :

- Ondergetekenden zijn buur van het voorwerp van de aanvraag;
- Impliciet erkent de promotor dat het complex een aanzienlijke overlast met zich zal meebrengen gezien de druk op de omgeving in de vakantieperiodes en weekends sterk zal afzwakken;
- Een soortgelijk project kreeg negatief advies van de GSA;
- De Stad Brugge liet na om voor dit ingrijpende project een voorlichtingsbijeenkomst voor de buurt te organiseren;
- De promotor beschikt over alle informatie en zelfs de bezwaarschriften terwijl de belanghebbenden via de ombudsman enige documentatie werd verstrekt;
- Beroepers weerleggen de motivatie van de Stad bij de behandeling van de 26 bezwaarschriften die ingediend werden tijdens het openbaar onderzoek (cf. supra 1. DE FEITEN);
- Beroepers willen met een constructief voorstel met de promotor tot een minnelijke oplossing komen. De promotor heeft reeds mondeling toegezegd aan de eisen te willen voldoen maar tot een rechtsgeldige, afdwingbare afspraak is het niet gekomen.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overeenkomstig art. 4.7.22 VCRO op 27 maart 2014 een verslag opgemaakt.

De beroepers en het college van burgemeester en schepenen hebben gevraagd om gehoord te worden. Alle partijen werden uitgenodigd voor de hoorzitting van 2/04/2014.

Aanvrager behoorlijk vertegenwoordigd en bijgestaan door raadvrouw en architect, de beroepers in eigen naam en het college van burgemeester en schepenen, vertegenwoordigd door mevrouw Sabine Liebaert en de heer Chris Dupont, waren aanwezig en werden gehoord in hun middelen door de gedeputeerde Carl Vereecke.

2 GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

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

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

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

De aanvraag ligt niet in een *BPA/verkaveling*.

Verordeningen

De *"gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid"* (BVR dd. 05/06/2009) is van toepassing.

De *gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen* (goedgekeurd door de deputatie in zitting van 7.04.2011) is van toepassing sinds 1 mei 2011.

3 MER-SCREENING

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

Kenmerken van het project:

- *de omvang van het project: nieuwbouw studentenresidentie met 125 studentenkamers en 1 in pandige conciërgewoning*
- *de cumulatie met andere projecten: voorliggend ontwerp voorziet een nieuwbouwvolume ter vervanging van en na de sloop van de bestaande aanwezige bebouwing op de betreffende site. Deze omvat een hotelbebouwing voor een 50-tal kamers met aansluitende verbruiksruimtes (hotelbar en ontbijtruimte), polyvalente zalen voor seminars met een gezamenlijke capaciteit van 100 personen. De parkeernood voor het hotel wordt via de aanwezige open parking op het terrein beantwoord. Rekening houdend met de bestaande functie op de betreffende site kan men stellen dat voorliggend voorstel inzake belasting op het milieu wel een lichte stijging zal veroorzaken.*
- *het gebruik van natuurlijke hulpbronnen: geen.*
- *de productie van afvalstoffen: voorgesteld programma zal in vergelijking met de bestaande functie geen aanleiding geven tot een aanzienlijke stijging van afvalstoffen.*

De afvalstoffen afkomstig van de uitbating studentenresidentie dienen bovendien conform de geldende normen gestockeerd en verwijderd te worden.

- *Verontreiniging en hinder alsmede het risico van ongevallen: Tijdens de sloop van de bestaande bebouwing en uitbating van de toekomstige studentenresidentie moeten extra maatregelen worden genomen om de eventuele bijkomende milieueffecten te minimaliseren. We verwijzen hierbij naar de voorwaarden gesteld in het advies van de dienst Leefmilieu en de Wegendienst. Het aantal vervoersbewegingen zal vermoedelijk toenemen maar gelet op de gewenste bestemming is het echter aannemelijk dat deze grotendeels per fiets en met het openbaar vervoer zullen gebeuren.*

Plaats van het project:

- *de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de omgeving:
Betreffende site is gelegen in woongebied. Vooropgestelde bestemming is hierbij verenigbaar. De bouwplaats paalt wel aan parkgebied. Voorliggend ontwerp voorziet een voldoende afstand van dit gebied om deze te vrijwaren van aanzienlijke bijkomende effecten.*

De kenmerken van het potentiële effect:

- *potentiële effecten op het watersysteem:
Betreffende bouwplaats is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied; er worden bijkomende verharde oppervlaktes gepland. Deze zijn echter niet aanzienlijk gezien men, in tegenstelling met de bestaande aanwezige verhardingen, gebruik maakt van grotendeels waterdoorlatende verhardingen. Bijkomend voorziet men het gebruik van extensieve groendaken, hemelwaterputten en extra buffer- en infiltratieboxen voor het opvangen van het regenwater.
Het creëren van een ondergrondse constructie noodzaakt een bronbemaling. Deze is echter tijdelijk en dient te voldoen aan mee te geven voorwaarden conform gesteld advies van de dienst Leefmilieu.*
- *potentiële effecten op mens, natuur en landschap:
Omwonenden in het woongebied zullen wel een bijkomend effect ervaren ten gevolge van de gewijzigde bestemming, echter deze kunnen worden beoordeeld als zijnde geen milieueffect of niet aanzienlijk genoeg om aanleiding te geven tot de opmaak van een milieueffectrapport.*

Zowat elk project heeft milieueffecten. Enkel voor de projecten met aanzienlijke milieueffecten moet een milieueffectrapport worden opgemaakt. Uit de hierboven vermelde kenmerken moet in redelijkheid worden afgeleid dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

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

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

De Deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. (hierna genoemd : PSA) De conclusie luidt als volgt:

"Het ontwerp voorziet het bouwen van een studentenhuus met 125 studentenkamers en een conciërgewoning na afbraak van het bestaande hotel.

De aanvraag voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen (goedgekeurd door de deputatie in zitting van 7.04.2011) en aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Het ontwerp voldoet eveneens aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

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

Volgens artikel 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is. Dit is in deze het geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

De bouwplaats is gelegen op ca 1,3 km van het treinstation en op ca 550 m van de dichtstbijzijnde hogeschoolcampus (Vives). Rekening houdende met de aanwezigheid van een aantal scholencampussen in de nabije omgeving en met de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer is de bouwplaats uiterst geschikt voor de inplanting van studentenhuysvesting.

De aanvraag werd zo ontworpen dat er geen onaanvaardbare hinder ontstaat naar de aanpalende woningen toe. Algemeen kan geconcludeerd worden dat het project zich goed integreert binnen deze specifieke context en dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder dezelfde voorwaarden zoals vergund door het college van burgemeester en schepenen op 18/10/2013."

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag is gelegen in de Joseph Wautersstraat 61 in Sint-Michiels (Brugge). Het betreft een hoekperceel dat gelegen is op de hoek van de Joseph Wautersstraat met de Expresweg. Momenteel is de plaats van de aanvraag bebouwd met een hotel (Brugotel) met 49 kamers en 2 polyvalente zalen met een totale capaciteit van 100 personen. Aan de zijde van de Expresweg is er een parking gelegen met ca 49 parkeerplaatsen. Het hotel bestaat deels uit 2 bouwlagen en deels uit 1 bouwlaag en heeft een plat dak.

In het zuiden paalt de bouwplaats aan het beboste parkgebied 't Speelhof. Op de percelen ten oosten van de plaats van de aanvraag zijn eengezinswoningen gelegen hoofdzakelijk bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Ten noorden van de bouwplaats zijn er aan de overzijde van de Joseph Wautersstraat eveneens eengezinswoningen gelegen hoofdzakelijk bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak.

De bouwplaats is gelegen op ca 1,3 km van het treinstation en op ca 550 m van de dichtstbijzijnde hogeschoolcampus (Vives).

Het beroep werd ingediend door de eigenaars en bewoners van de woning gelegen 't Speelhof nr. 104, door de eigenaar van de woning gelegen 't Speelhof nr. 106 en door de eigenaar van de woning gelegen 't Speelhof nr. 108.

Het *ontwerp* voorziet het bouwen van een studentenhuus met 125 studentenkamers en een conciërgewoning na afbraak van het bestaande hotel. Elke studentenkamer beschikt over een eigen sanitaire voorziening en ca 10 kamers hebben tevens een kitchenette op de kamer. Verder zijn er ook 10 gemeenschappelijke ruimtes met keuken in het gebouw.

Het studentenhuus bestaat uit 3 bouwlagen met een plat dak en als accent een beperkte en terugspringende vierde bouwlaag met eenzijdig schuin hellend dak. Het plat dak wordt als extensief groendak ingericht. Het gebouw wordt op minimum 9 m van de achterkavelgrens ingeplant. Ter hoogte van de bestaande parking, aan de zijde van de Expresweg, wordt er een nieuwe parking voorzien met in totaal 34 parkeerplaatsen in open lucht. In de kelderverdieping wordt er een fietsenberging voorzien voor het stallen van 140 fietsen. Bijkomend wordt er nog een overdekte fietsenstalling voorzien op het gelijkvloers voor het stallen van 15 fietsen (voor bezoekers).

Aan de voorzijde van het studentenhuus (aan de kant van de Expresweg) worden er een aantal ontspanningsruimtes in open lucht voorzien.

De aanvraag voorziet ook groenaanleg. Zo wordt o.a. een groenzone voorzien met een breedte van 5 m naar het achterliggende woonweefsel toe.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

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

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

Bijgevolg moet de aanvraag getoetst worden aan de bestemmingsvoorschriften van het **gewestplan**. De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag staat in functie tot de huisvesting van studenten en is bijgevolg verenigbaar met de bestemming van het gewestplan.

De bouwplaats is gelegen op ca 1,3 km van het treinstation en op ca 550 m van de dichtstbijzijnde hogeschoolcampus (Vives). Rekening houdende met de aanwezigheid van een aantal scholencampussen in de nabije omgeving en met de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer is de bouwplaats uiterst geschikt voor de inplanting van studentenhuusvesting.

De **gemeentelijke verordening op het bouwen, verkavelen en op de beplantingen** (goedgekeurd door de deputatie in zitting van 7.04.2011) is van toepassing sinds 1 mei 2011.

Volgens de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening moet er 1 parkeerplaats per 5 studentenkamers en 1 fietsstalling per studentenkamer voorzien worden. Voor een nieuwbouw eengezinswoning van minder dan 150 m² brutovloeroppervlakte moet 1 parkeerplaats en 2 fietsstallingen voorzien worden. Het project voorziet 125 studentenkamers en 1 conciërgewoning zodat er minstens 26 parkeerplaatsen en 127 fietsenstallingen voorzien moeten worden. Uit de plannen blijkt dat er 34 parkeerplaatsen in open lucht worden voorzien

en dat er 140 fietsenstallingen worden voorzien in de kelderverdieping + een overdekte fietsenstalling voor 15 fietsen op het gelijkvloers voor bezoekers. Bijgevolg wordt ruim voldaan aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening m.b.t. het voorzien van parkeerplaatsen en stalplaatsen voor fietsen.

De aanvraag voldoet ook aan alle overige bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

De aanvraag moet voldoen aan de bepalingen van de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid**. Hierbij moeten enkel de gemeenschappelijke delen voldoen aan de bepalingen van de verordening, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke kamer. De kamers zelf vallen niet onder het toepassingsgebied van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Toch heeft men ervoor geopteerd om 3 toegankelijke kamers te voorzien.

De aanvraag is in overeenstemming met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid. In voorliggende aanvraag wordt duidelijk aangetoond (via een detail van de gangen) hoe met een minimale ruwbouwmaat van 1,58 m, na afwerking, een vrije en vlakke doorgangsbreedte van minstens 1,536 m gegarandeerd wordt.

Ter hoogte van de brandhaspels wordt een versmalling voorzien die zich strekt over een lengte van minder dan 120 cm. Ter hoogte van deze versmallingen blijft een vrije en vlakke doorgangsbreedte van 1,36 m gegarandeerd. Ook dit wordt verduidelijkt met een detailtekening van de gang.

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van de **gewestelijke stedenbouwkundige verordening** inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005.

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 dit geval, het voorliggend project is immers niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied en heeft een beperkte verharde oppervlakte. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

Uit het dossier blijkt dat er een samenwerkingsovereenkomst werd afgesloten met de Katholieke Hogeschool Vives Noord en dat de vergunningsbeslissing de stipte naleving van de samenwerkingsovereenkomst als voorwaarde bij de vergunning oplegt. Deze voorwaarde moet worden aanzien als een last en is het rechtstreekse gevolg van de sociale lasten welke aan de bouwheer werd opgelegd ingevolge het decreet grond en pandenbeleid. Het Grondwettelijk Hof heeft op 7 november 2013, verbeterd bij beschikking van 18 december 2013, de sociale lasten vernietigd. Het gezag van gewijsde verhindert evenwel dat deze last alsnog in huidige vergunningsbeslissing wordt opgelegd. Om die reden kan de samenwerkingsovereenkomst niet meer als last (voorwaarde) bij de vergunning worden opgelegd.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening stelt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar het volgende :

"Momenteel is de plaats van de aanvraag bebouwd met een hotel (Brugotel). Het bestaande hotel heeft 49 kamers. Bovendien beschikt het hotel ook nog over seminarieruimtes met een totale capaciteit van 100 personen. Dit betekent dat er bij een maximale bezetting van het hotel en de seminarieruimtes er ca 200 personen in het hotel aanwezig kunnen zijn (exclusief personeel).

Het betreft dan ook een site met een aanzienlijke draagkracht.

De aanvraag voorziet het bouwen van een studentenhuus met 125 studentenkamers en een conciërgewoning na afbraak van het bestaande hotel. Elke studentenkamer beschikt over een eigen sanitaire voorziening en ca 10 kamers hebben tevens een kitchenette op de kamer. Het college van burgemeester en schepenen heeft expliciet als voorwaarde opgelegd dat de voorgestelde studentenkamers uitdrukkelijk vergund worden als zijnde éénpersoonskamers zodat de maximale bezetting van de studentenresidentie beperkt wordt tot maximum 125 studenten.

Voor de studenten worden voldoende gemeenschappelijke ruimtes voorzien binnen het project. Er worden ook een aantal ontspanningsruimtes voorzien in open lucht. Deze zijn allen gericht naar de Expresweg zodat er geen onaanvaardbare hinder ontstaat naar de woonwijk toe.

In het project wordt ook voldoende aandacht besteed aan groenaanleg. Zo wordt er bijvoorbeeld een groenzone voorzien met een breedte van 5 m naar de achterliggende woonbuurt toe.

Ter hoogte van de bestaande parking (met ca 49 parkeerplaatsen), gelegen aan de zijde van de Expresweg, wordt er een nieuwe parking voorzien met in totaal 34 parkeerplaatsen in open lucht. In de kelderverdieping wordt er een fietsenberging voorzien voor het stallen van 140 fietsen. Bijkomend wordt er nog een overdekte fietsenstalling voorzien op het gelijkvloers voor het stallen van 15 fietsen (voor bezoekers).

De bouwplaats is gelegen op ca 1,3 km van het treinstation en op ca 550 m van de dichtstbijzijnde hogeschoolcampus (Vives). Rekening houdende met de aanwezigheid van een aantal scholencampussen in de nabije omgeving en met de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer is de bouwplaats **uiterst geschikt voor de inplanting van studentenhuusvesting**.

In het zuiden paalt de bouwplaats aan het beboste parkgebied 't Speelhof. Ten westen paalt de aanvraag aan de Expresweg. Op de percelen ten oosten van de plaats van de aanvraag zijn eengezinswoningen gelegen hoofdzakelijk bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak. Ten noorden van de bouwplaats zijn er aan de overzijde van de Joseph Wautersstraat eveneens eengezinswoningen gelegen hoofdzakelijk bestaande uit 2 bouwlagen en een hellend dak.

Het beroep werd ingediend door de eigenaars en bewoners van de woning gelegen 't Speelhof nr. 104, door de eigenaar van de woning gelegen 't Speelhof nr. 106 en door de eigenaar van de recent gebouwde woning gelegen 't Speelhof nr. 108. De eigendommen van beroepers palen niet aan de bouwplaats. De woning gelegen 't Speelhof nr. 108 ligt het dichtst bij de bouwplaats (op meer dan 9 m van de perceelsgrens van de plaats van de aanvraag). Tussen de bouwplaats en de woningen van beroepers is er nog een woning gesitueerd die gelegen is 't Speelhof 110. Het project voorziet een afstand van minimum 9 m t.o.v. de perceelsgrens met de aanpalende woning nr. 110. Bijgevolg is er een afstand van meer dan 18 m tussen de voorgestelde nieuwbouw en de perceelsgrens van de dichtste beroeper (nr. 108). Uit een plaatsbezoek (25/03/2014) is gebleken dat de recent opgerichte woning nr. 108 momenteel te koop staat.

Beroepers zijn van mening dat de aanvraag aanleiding zal geven tot een onaanvaardbare aantasting van de **privacy** van de omwonenden. Dit kan niet bijgetreden worden.

Ten zuiden paalt de plaats van de aanvraag aan bebost parkgebied en ten westen paalt de bouwplaats aan de Expresweg zodat er hier sowieso geen problemen ontstaan m.b.t. de privacy. Het terras ter hoogte van de beperkte vierde bouwlaag is gericht naar de Expresweg zodat vanop dit terras geen inkijk ontstaat naar de burenen. Er worden ook 'terrassen' voorzien op de eerste en de tweede verdieping aan de noordzijde. Ook deze 'terrassen' zijn gericht naar het openbaar domein (namelijk naar de Joseph Wautersstraat). Bovendien zijn deze 'terrassen' slechts 0,60 m diep, zodat hier absoluut geen sprake is van volwaardige terrassen. De afstand van deze 'terrassen' tot de voorgevel van de woningen aan de overzijde van de Joseph Wautersstraat bedraagt volgens de plannen meer dan 21 m. De aanvraag zal bijgevolg geen aanleiding geven tot onaanvaardbare inkijk t.o.v. de woningen gelegen aan de overzijde van de Joseph Wautersstraat.

De mogelijke impact op de privacy is het grootst naar het aanpalende woonweefsel ten oosten van de plaats van de aanvraag. In het ontwerp werd hier duidelijk rekening mee gehouden. De afstand tot de perceelsgrens ten oosten bedraagt minimum 9 m. Waar de afstand tot de achterkavelgrens het kleinst is worden op de eerste en de tweede verdieping zichtschermen voorzien bestaande uit schuin geplaatste aluminium profielen. In de delen waar er een grotere afstand aanwezig is t.o.v. het woonweefsel worden er geen zichtschermen geplaatst maar worden wel hoogstammige bomen ingeplant. In het advies van de groendienst van Stad Brugge werd bovendien als voorwaarde opgelegd dat reeds vanaf de beginfase enkele bomen als volwaardige bomen aangeplant moeten worden waardoor ook tijdens de groeifase de privacy van de achterliggende burenen wordt gerespecteerd. Bijgevolg zal de aanvraag geen aanleiding geven tot onaanvaardbare aantasting van de privacy van de omwonenden.

Het studentenhuus bestaat uit 3 bouwlagen met een plat dak (extensief groendak) en als accent een beperkte en terugspringende vierde bouwlaag met eenzijdig schuin hellend dak. Dit **gabariet** is aanvaardbaar rekening houdende met de ligging aan de Expresweg en aangezien er voldoende afstand gerespecteerd wordt t.o.v. de perceelsgrenzen (minimum 9 m t.o.v. het aanpalende woonweefsel, de accenten (4^{de} bouwlaag) worden op minimum 14 m van de perceelsgrens voorzien).

Bovendien correspondeert dergelijke bouwhoogte met reeds andere kenmerkende gebouwen gelegen langs de Expresweg (zoals bijvoorbeeld het kantoorgebouw van de Vlaamse Landmaatschappij gelegen op de hoek met de Velodroomstraat dat een gabariet heeft van maximum 3 bouwlagen + een beperkt accent op de vierde bouwlaag of het kantoorgebouw op de hoek met de Koningin Astridlaan dat een gabariet heeft van maximum 3 bouwlagen met een hellend dak).

Uit de **schaduwstudie** blijkt dat het gebouw slechts in de late namiddag in de lente en de herfstmaanden een schaduw zal werpen op de achterliggende percelen, maar slechts minimaal in omvang en tijd en dus aanvaardbaar.

Beroepers menen dat het project aanleiding zal geven tot onaanvaardbare **verkeersdrukte en parkeeroverlast**. Het project voorziet 125 studentenkamers en 1 conciërgewoning zodat er minstens 26 parkeerplaatsen en 127 fietsenstallingen voorzien moeten worden volgens de gemeentelijke bouwverordening. Uit de plannen blijkt dat er 34 parkeerplaatsen in open lucht worden voorzien en dat er 140 fietsenstallingen worden voorzien in de kelderverdieping + een overdekte fietsenstalling voor 15 fietsen op het gelijkvloers voor bezoekers.

Bijgevolg wordt ruim voldaan aan de bepalingen van de gemeentelijke bouwverordening.

Het bestaande hotel heeft 49 kamers. Bovendien beschikt het hotel ook nog over seminarieruimtes met een totale capaciteit van 100 personen. Dit betekent dat er bij een maximale bezetting van het hotel en de seminarieruimtes er ca 200 personen in het hotel

aanwezig kunnen zijn (exclusief personeel). Daarbovenop komen er nog leveringen. Aan de zijde van de Expresweg is er voor het hotel een parking voorzien met ca 49 parkeerplaatsen.

Studenten gebruiken vaker het openbaar vervoer en de fiets dan hotelgasten en mensen die naar een seminarie gaan. Bij studenten speelt het gebruik van de fiets en van het openbaar vervoer een belangrijke rol. Bepaalde periodes zullen ook rustiger zijn, zoals de vakantieperiodes en de weekends.

Vooraf bij het afzetten en terug ophalen van de student in het begin en op het einde van de week, valt wat meer autoverkeer te verwachten.

Rekening houdende met het feit dat studenten veel gebruik maken van het openbaar vervoer en de fiets om zich te verplaatsen en aangezien er voldoende parkeerplaatsen en fietsenstallingen worden gerealiseerd op eigen terrein valt er geen onaanvaardbare hinder te verwachten op het vlak van mobiliteit.

Ten overvloede kan nog verwezen worden naar een aanvraag tot het wijzigen van de verkavelingsvoorschriften (o.a. i.f.v. de bouw van een nieuwe studentenhuusvesting met 41 studentenkamers + maximum 9 studentenkamers binnen het sport- en recreatiecentrum) in de nabijgelegen Titecastraat, die eveneens in graad van beroep werd behandeld (dossier 2013/307). In het kader van deze aanvraag werd door het politiedistrict Sint-Michiels in het voorjaar van 2013 concrete tellingen en observaties t.h.v. de site in de Titecastraat uitgevoerd (van maandag tot zaterdagmorgen en dit op diverse tijdstippen: vooravond – late avond – ochtend), waarbij men tot de afgetekende conclusie kwam dat "er op geen enkel tijdstip parkeeroverlast zou zijn". De politie staft dit met concreet cijfermateriaal. Deze informatie –met objectieve cijfers– maakt duidelijk dat de parkeerproblematiek – hoewel er piekmomenten zijn– hier geenszins moet overdreven worden.

*Beroepers vrezen dat ze **geluidsoverlast** zullen ondervinden door feestjes die de studenten zullen bouwen en door luide muziek die de studenten met geopend raam zullen spelen. Zoals ook aangehaald in de toelichtende nota van de raadsman van de aanvrager is het argument van de geluidsoverlast door muziek of feestjes van studenten louter hypothetisch en is geluid(soverlast) niet inherent verbonden aan een studentenhuus. Mogelijke incidenten kunnen natuurlijk niet uitgesloten worden. De bouwheer heeft namelijk geen vat op het mogelijk gedrag van bepaalde studenten. De aanwezigheid van een conciërge zal bijkomend een inperken van de eventuele overlast garanderen en bovendien een aanspreekpunt vormen voor de omliggende bewoners.*

Met betrekking tot het geluidsaspect dient niet vergeten te worden dat de bouwplaats paalt aan de drukke Expresweg en dat de gemeenschappelijke buitenruimtes worden gericht naar de Expresweg. Ook de voorziene parking wordt net als de bestaande parking voorzien aan de kant van de Expresweg. Naar het aanpalende woonweefsel toe wordt een groenbuffer voorzien.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat om te waarborgen dat de studenten/bewoners geen overlast veroorzaken in het belendende 't Speelhof er dient ontmoedigd te worden dat deze route door de studenten/bewoners gekozen wordt. Beroepers vragen hiervoor een hoge, niet overklimbare omheining rond het gehele complex, uiteraard met uitzondering van de toegang. Uit de plannen blijkt echter duidelijk dat het project enkel bereikbaar is via de Joseph Wautersstraat en niet via het 't Speelhof (of de Expresweg). Rondom de plaats van de aanvraag wordt een groenzone voorzien. Ter hoogte van 't Speelhof wordt een haag voorzien met een hoogte van ca 2 m met daarachter randstruweel met struiken en solitaire bomen. De studenten zullen dus niet via 't Speelhof passeren om zich naar de studentenhuus te begeven.

Rekening houdende met al deze elementen moet geconcludeerd worden dat het project zich goed integreert binnen deze specifieke context en dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

In het beroepsschrift wordt een alternatief voorgesteld, waarbij het bestaande hotel niet wordt gesloopt en elke hotelkamer omgevormd wordt tot een studentenkamer.

In de eerste plaats moet men zich de vraag stellen of het aangevraagde verenigbaar is met alle wettelijke en reglementaire bepalingen en met de goede ruimtelijke ordening en is het niet de bedoeling om elk mogelijk alternatief te gaan beoordelen.

Hieromtrent kan ook verwezen worden naar een recent arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen (arrest nr. A/2013/0488 van 27/08/2013) waarin de Raad o.a. het volgende oordeelde: Het is evenmin de taak van de verwerende partij om mogelijke alternatieven te onderzoeken.

In dit dossier was de deputatie de verwerende partij. Net zoals in huidige aanvraag hadden beroepers (derden) een alternatief voorgesteld."

De deputatie treedt die beoordeling, in haar geheel en om de erin vermelde redenen volledig bij en neemt ze dan ook tot de hare. Op de hoorzitting eisen de beroepers vier toezeggingen, met name een deftige afsluiting, vaste ramen aan de zijde van het Speelhof / Joseph Wautersstraat, het weglaten van het Speelveldje, en het inrichten van het speelveldje als parkeerplaats. Na de hoorzitting werd een ontwerp-overeenkomst bezorgd met als datum 30 april 2014. In het ontwerp komen partijen overeen dat het bouwperceel wordt omsloten door een onoverklimbare omsluiting, dat de ramen aan de oostzijde van het gebouw beperkt kunnen worden geopend (niet meer dan 10 cm), dat vier keer per jaar over de werking van het studentenhuys overleg wordt gehouden met een vertegenwoordiging van de buurt met een aanpassing van het huishoudelijk reglement, dat de aanvrager een risicopolis dient af te sluiten met een plaatsbeschrijving voor de aanvang van de werken en dat partijen een inspanningsverbintenis aangaan om het aantal parkeerplaatsen te vermeerderen en het speelveldje te laten vervallen. Deze overeenkomst zou notarieel worden bekrachtigd. De deputatie neemt akte van deze ontwerp-overeenkomst en acht het positief dat partijen bereid zijn om tot een vergelijk te komen. Evenwel bevat het ontwerp burgerrechtelijke aangelegenheden welke niet in een stedenbouwkundige vergunning kunnen worden opgelegd. (cfr. verplichte vertegenwoordiging, aanpassing van het huishoudelijk reglement, bouwplaatsbeschrijving). Wat betreft de eis tot een onoverklimbare afsluiting moet worden gewezen dat het project voorziet in voldoende groenafschieding. Er is geen enkele reden om aan te nemen dat studenten geen gebruik zullen maken van de reguliere toegangen tot het studentenhuys, zodat de vrees van de beroepers onterecht is. Dit geldt des te meer aangezien geen enkele van de beroepers rechtstreeks paalt aan het bouwproject. Ook de voorwaarde dat de ramen beperkt zou mogen geopend worden acht de deputatie ruimtelijk niet wenselijk aangezien dit de woonkwaliteit van de kamers niet ten goede kan komen. Elke leefruimte dient behoorlijk verlucht te kunnen worden. De factoren die geluidshinder zouden kunnen veroorzaken zijn de gemeenschappelijke ruimtes en de parking. Zoals ook gewezen door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar is het gebouw zodanig geconcipeerd dat men meerdere kleinere kamers inricht met een grote concentratie van studentenkamers aan de zijde van het achterliggende woonwijk. De gemeenschappelijke (buiten)ruimtes daarentegen, zijn zoals reeds gewezen door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar allen voorzien aan de kant van de Expresweg en dus weg van het woonweefsel, waar beroepers wonen. Zoals ook gesteld door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar betreffen het kwaliteitsvolle ontmoetingsruimtes en kan redelijkerwijs worden verwacht dat de sociale activiteiten zich niet zullen verspreiden naar de individuele kamers maar naar de gemeenschappelijke ruimtes of occasioneel naar de buitenruimtes. Bovendien wordt – zoals ook gewezen door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar – het gebouw ingeplant op een ruime afstand van het aanpalende woonweefsel (min. 9m), waarbij tevens voorzien is in een groenbuffer. In die omstandigheden acht de deputatie dat het huidig project voldoende

waarborgen voorziet om mogelijke geluidshinder in hoofde van de beroepers en de onmiddellijk aanpalenden te voorkomen.

Wat betreft de eis tot het vermeerderen van het aantal parkeerplaatsen, moet in aansluiting met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar worden gewezen dat zij ruimschoots voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Bijkomende parkeerplaatsen is bovendien ruimtelijk niet wenselijk aangezien hierdoor bijkomend autoverkeer zou kunnen worden gegenereerd, met hierdoor zelfs een toename van het aantal voorziene studenten, wat geenszins de bedoeling kan zijn. Zoals ook gewezen in de beslissing in eerste aanleg, gewaagt men zelfs van een overcapaciteit. Om die reden is het ook aangewezen om maximum 125 studenten als voorwaarde bij de vergunning op te leggen. Overigens tonen de beroepers op geen enkele wijze aan dat 34 parkeerplaatsen, 140 fietsenstallingen en 15 fietsstallingen gereserveerd voor bezoekers, onvoldoende is voor 125 studenten. Zoals ook gewezen bij de evaluatie van de bezwaren, en door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, kan men redelijkerwijs uitgaan van het feit dat de meeste studenten gebruik zullen maken van de fiets of het openbaar vervoer voor de nodige verplaatsingen.

Tenslotte acht de deputatie het ook niet aangewezen om het speelveld te supprimeren aangezien zij precies is gericht naar de Expresweg (en dus weg van het woonweefsel), zodat van enige nadelige hinder naar de omwonenden toe geen sprake kan zijn. Overigens blijkt duidelijk uit het advies van de gemeentelijke groendienst dat recreatieruimtes niet kunnen ingezet worden als parkeerruimte.

Indien men bovendien rekening houdt met de bestaande functie van het terrein met een maximale bezetting van 200 personen (exclusief personeel), zijnde een hotel met een dubbele bezetting van 49 kamers en 2 polyvalente zalen met een totale capaciteit van 100 personen, moet redelijkerwijs worden besloten dat een studentenhuus voor 125 studenten, geenszins de ruimtelijke draagkracht overschrijdt.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Overwegende dat het ontwerp voorziet in het bouwen van een studentenhuus met 125 studentenkamers en een conciërgewoning na afbraak van het bestaande hotel; dat de aanvraag voldoet aan alle wettelijke en reglementaire voorschriften; dat de aanvraag zo ontworpen werd dat er geen onaanvaardbare hinder ontstaat naar zowel de aanpalende woningen als naar de ruimere omgeving; dat het project zich goed integreert binnen deze specifieke context en dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Carl VEREECKE, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door mevr. DERMAUW Anne, dhr. BOVENLANDER Jan en mevr. WOERING Henny, p/a 't Speelhof 104, 8200 Sint-Michiels tegen de beslissing dd. 18/10/2013 van het college van burgemeester en schepenen te BRUGGE houdende vergunning onder voorwaarden aan B.V.B.A. 2D, Albert I laan 234, 8620 Nieuwpoort, tot het slopen van een hotel, het bouwen van een studentenhuus met 125 kamers, een conciërgewoning en een ondergrondse fietsenberging, gelegen Joseph Wautersstraat 61, 8200 Sint-Michiels (Brugge), wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder dezelfde voorwaarden zoals opgelegd door het college van burgemeester en schepenen, met uitzondering van de verplichte naleving van de samenwerkingsovereenkomst met de vzw Katholieke Hogeschool VIVES.

Art. 2: Afschrift van dit besluit wordt per beveiligde zending aan iedere belanghebbende partij bezorgd.

Art. 3: In toepassing van artikel 4.7.23 §4 VCRO wordt de mededeling dat deze vergunning is verleend, door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking.

Waren aanwezig: de heer Carl Decaluwé - provinciegouverneur-voorzitter;
de heren Guido Decorte, Franky De Block, Carl Vereecke, Bart Naeyaert,
Jean de Bethune en mevrouw Myriam Vanlerberghe, leden
de heer Geert Anthierens, provinciegriffier.

Brugge, 8 mei 2014.

De provinciegriffier,
(get.) Geert ANTHIERENS

De provinciegouverneur-voorzitter,
(get.) Carl DECALUWÉ

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT
De adjunct-adviseur,

Pieter Dewulf

AANDACHT!

- Tegen deze beslissing is een jurisdictioneel beroep mogelijk bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, Ellipsgebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel.

Uittreksel uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Art. 4.8.6. De partijen kunnen zich laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.(...)

Art. 4.8.8. (...) Alle processtukken worden aan de Raad per beveiligde zending toegezonden, op straffe van niet-ontvankelijkheid.
(...)

Art. 1.1.2, 3° beveiligde zending: één van de hiernavolgende betekeniswijzen:

- a) een aangetekend schrijven,
- b) een afgifte tegen ontvangstbewijs,
- c) elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld;

Art. 4.8.11. §1. De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende belanghebbenden worden ingesteld:

- 1° de aanvrager van de vergunning (...);
- 2° de bij het dossier betrokken vergunningverlenende bestuursorganen;
- 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-(...)beslissing;
- 4° procesbekwame verenigingen die optreden namens een groep wiens collectieve belangen door de vergunnings-(...)beslissing zijn bedreigd of geschaad, voor zover zij beschikken over een duurzame en effectieve werking overeenkomstig de statuten;
- 5° de leidend ambtenaar van het departement of, bij afwezigheid, diens gemachtigde, (...);
- 6° de leidend ambtenaar of, bij afwezigheid, diens gemachtigde van het departement of agentschap waartoe de adviserende instantie behoort, aangewezen krachtens artikel 4.7.16, §1, eerste lid, (...), op voorwaarde dat die instantie tijdig advies heeft verstrekt of ten onrechte niet om advies werd verzocht.

De belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

§2. De beroepen worden ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen, die ingaat als volgt:

- 1° wat betreft vergunningsbeslissingen:
 - a) hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is;
 - b) hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen;
- (...)

§3. De beroepen worden ingesteld bij wijze van verzoekschrift.
(...)

Uittreksel uit het Besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen

Art.6. Bij ieder verzoekschrift (...) worden vier afschriften gevoegd die door de indiener eensluidend worden verklaard.

Art. 11. Een beroep wordt bij de Raad ingesteld door een verzoekschrift dat ondertekend is door de partij of door haar raadsman.

Het verzoekschrift wordt gedagtekend en bevat :

- 1° het opschrift <<verzoek tot vernietiging>> dan wel het opschrift <<verzoek tot vernietiging met vordering tot schorsing>> als het ook een vordering tot schorsing bevat;
- 2° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats (in België);
- 3° de naam en het adres van de verweerder;
- 4° het voorwerp van het beroep;
- 5° een omschrijving van het belang van de verzoeker;
- 6° een uiteenzetting van de feiten;
- 7° een omschrijving van:
 - a) de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur,
 - b) de wijze waarop de regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoeker geschonden worden.
- 8° een inventaris van de stukken;
- 9° in geval van een enig verzoekschrift, een uiteenzetting van de redenen die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing de verzoeker een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen

De verzoeker voegt bij het verzoekschrift :

- 1° een afschrift van de bestreden beslissing;
- 2° als hij een rechtspersoon is, een afschrift van zijn geldende en gecoördineerde statuten en van de akte van aanstelling van zijn organen, alsook het bewijs dat het daartoe bevoegde orgaan beslist heeft in rechte te treden;
- 3° de schriftelijke volmacht van zijn raadsman als die geen advocaat is;
- 4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld, met inbegrip van de overtuigingsstukken die het risico op een moeilijk te herstellen ernstig nadeel aantonen, in geval van een enig verzoekschrift;
- 5° de overtuigingsstukken die de tijdigheid van het verzoekschrift aantonen.

Art. 12. Gelijktijdig met de indiening van het verzoekschrift stuurt de verzoeker een afschrift van het verzoekschrift ter informatie aan de verweerder en aan de begunstigde van de vergunningsbeslissing (...). (...)

- Deze vergunning stelt niet vrij van eventuele andere vergunningsplicht.
- Er mag van deze vergunning gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. (art. 4.7.23 §5 VCRO)
- De stedenbouwkundige vergunning voor een inrichting, waarvoor een milieuvergunning nodig is of die enkel onderworpen is aan de meldingsplicht, wordt geschorst zolang de milieuvergunning niet is verleend, respectievelijk de melding niet is gebeurd. Wordt de milieuvergunning evenwel geweigerd, dan vervalt de stedenbouwkundige vergunning van rechtswege. (art. 4.5.1 §2 VCRO)
- In het kader van de energieprestatieregelgeving, wordt het volgende **energieprestatie-dossiernummer** toegekend **31005-G-20133022**. Dit nummer moet worden meegedeeld bij de indiening van de startverklaring, uiterlijk acht dagen voor de aanvang van de werkzaamheden en bij de latere EPB-aangifte.
- **Verval van de vergunning**
Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:
 1. de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;
 - 2 de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;
 - 3 de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. (...)

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na sloping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.