

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1617/0191 van 18 oktober 2016
in de zaak 1213/0640/A/9/0601

In zake: het college van burgemeester en schepenen van de **stad OOSTENDE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter-Jan DEFOORT
kantoor houdende te 8020 Oostkamp, Domein De Herten,
Hertsbergestraat 4
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:* de nv **ARMO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Pieter-Jan DELODDER
kantoor houdende te 8020 Oostkamp, Stationsstraat 34
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 6 juni 2013 de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 18 april 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de tussenkomen partij tegen de weigeringsbeslissing van de verzoekende partij van 24 december 2012 ingewilligd.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de wijziging van een voorgevel van een al vergunde meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8400 Oostende, Euphrosina Beernaertstraat 40 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1651P10.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een toelichtende nota ingediend. De tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 20 mei 2014, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Met een beschikking van 30 maart 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep aan de negende kamer toegewezen.

Met een tussenarrest van 4 april 2016 heeft de voorzitter van de negende kamer de debatten heropend om de behandeling van het beroep *ab initio* te hernemen.

De partijen zijn opnieuw opgeroepen om te verschijnen voor de openbare zitting van 26 april 2016, waarop de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Geert DE WOLF heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partij en de tussenkomende partij zijn schriftelijk verschenen.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, niet.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de VCRO betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De nv ARMO verzoekt met een aangetekende brief van 11 juli 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 5 augustus 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

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

IV. VERZOEK TOT HEROPENING VAN DE DEBATTEN

1.

De tussenkomende partij verzoekt de Raad op 7 september 2016 om de partijen voor een nieuwe zitting op te roepen, wat alleen maar begrepen kan worden als een vraag om de debatten te heropenen.

Ter verantwoording legt de tussenkomende partij een afschrift van de beslissing van 23 april 2016 van de verwerende partij betreffende hetzelfde pand neer. Tegen die beslissing heeft niemand beroep ingesteld.

De tussenkomende partij vraagt een heropening van de debatten zodat “dit dossier definitief kan worden doorgehaald” en “geen tegenstrijdige beslissingen (van enerzijds Deputatie en anderzijds RvV) kunnen geschieden”.

2.

De Raad kent geen regel, en de tussenkomende partij duidt geen regel aan, die zou toelaten om een zaak “door te halen”. Wat zij met ‘doorhalen’ op het oog heeft, verduidelijkt de tussenkomende partij ook niet.

Voorts blijkt het voorwerp van de door de verwerende partij op 23 april 2016 genomen vergunningsbeslissing niet met het voorwerp van de bestreden beslissing samen te vallen. De beslissing van 23 april 2016 vergunt een beperkte wijziging van de plannen, zoals vergund door de bestreden beslissing. De wijzigingen betreffen een kleinere kelder, een appartement in plaats van een winkel op het gelijkvloers en een andere uitwerking van de dakverdieping. Het valt niet in te zien waarom vanwege die vergunningsbeslissing het beroep tegen de bestreden beslissing niet meer berecht zou moeten worden. Uit de beslissing van 23 april 2016 blijkt trouwens dat de vergunning afgegeven wordt in afwachting van een uitspraak van de Raad over de bestreden beslissing.

Er bestaat dan ook geen reden om op het verzoek in te gaan en op grond van de vergunningsbeslissing van 23 april 2016 de debatten te heropenen.

V. FEITEN

Op 6 juli 2009 geeft de verzoekende partij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning af voor de bouw van een meergezinswoning met een handelsruimte op de benedenverdieping, na sloop van de bestaande woning.

De aanvraag werd in de loop van de vergunningsprocedure verschillende keren aangepast om tegemoet te komen aan de adviezen van de adviescommissie Bouwkundig Erfgoed van de stad Oostende, in het bijzonder op het vlak van de gevelarchitectuur van de nieuwbouw.

Op 31 augustus 2012 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de wijziging van een vergunde voorgevel”.

De aanvraag houdt de plaatsing in van balkons aan de straatzijde op de tweede, derde en vierde verdieping van de op 6 juli 2009 vergunde meergezinswoning. De beschrijvende nota licht toe dat er een belendend pand vergund werd dat achteraan licht aan die appartementen ontnemt, zodat het billijk is om vooraan balkons aan te brengen ter verbetering van de woonkwaliteit. De burgerwoning werd al gesloopt.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oostende - Middenkust’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 26 januari 1977, in woongebied gelegen.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor er een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, evenmin in een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Over de aanvraag wordt er geen openbaar onderzoek gehouden.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen, adviseert op 12 september 2012 gunstig.

De brandweer adviseert op 22 november 2012 voorwaardelijk gunstig.

De adviescommissie Bouwkundig Erfgoed van de stad Oostende adviseert op 28 november 2012 en 19 december 2012 als volgt ongunstig:

“ ...

Conclusies 28/11/2012

De sloop van het bestaand pand werd destijds gunstig geadviseerd op voorwaarde dat de voorgestelde architectuur van de nieuwbouw zou worden uitgevoerd.

De commissie wijst er op dat de wijzigende aanvraag niet kan vergund worden mits de oorspronkelijke vergunning vervallen is. Bovendien voldoet deze wijzigende aanvraag niet aan de opmerkingen van de commissie.

(...)

Toelichting

De architect begrijpt de terughoudendheid van de commissie. De architect heeft zijn motiveringsnota uitgebreid en verwijst naar artikel 13 van conventie van Venetië. Er wordt gestreefd naar kwaliteitsverbetering van de leefruimte door meer lichtinval. 3 travees blijven herkenbaar.

Architect meent dat een toelating tot afbraak van een erfgoedpand betekent dat er wordt meegegaan in de context van het aanpalend straatbeeld en vindt het verbieden van de balkons op de 2^e, 3^e en 4^e verdieping jammer.

Conclusies 19/12/2012

De commissie heeft de motivatie van de architect en de bouwheer gehoord maar vindt deze niet overtuigend om reden dat de situatie achteraan bekend was bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning. Het referentiebeeld van zeer smalle appartementsgebouwen met terrassen is geen wenselijk streefbeeld.

De commissie meent dat het goedgekeurde gevelplan meer rust uitstraalt en gevolgd moet worden maar kan het voorstel om een relatie te creëren met de buitenruimte naar het park volgen en stelt voor om op de 2^e, 3^e en 4^e verdieping French Windows te realiseren.

...”

De verzoekende partij weigert op 24 december 2012 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag de wijziging van een voorgevel van een goedgekeurde meergezinswoning omvat;

Overwegende dat op 23/04/2009 een vergunning werd verleend voor de bouw van een meergezinswoning (vijf wooneenheden) met een handelsruimte op de benedenverdieping na de sloop van de bestaande bebouwing;

Overwegende dat het bestaande pand een erfgoedpand betrof;

Overwegende dat het oude gebouw afgebroken is en dat de funderingspalen geplaatst zijn;

Overwegende dat de sloop destijds werd vergund op voorwaarde dat de voorgestelde architectuur (voorgevel) van de nieuwbouw zou worden uitgevoerd;

Overwegende dat het nieuwe voorstel toegankelijke terrassen aan de voorgevel voorziet;

Gelet op de motiveringsnota waarin de architect deze wijzigingen aan de oorspronkelijk vergunde gevel toelicht;

Overwegende dat deze aanvraag opnieuw werd voorgelegd aan de adviescommissie Bouwkundig Erfgoed;

Overwegende dat de erfgoedtoets als volgt kan worden bepaald : “De motivatie van de aanvrager en architect met betrekking tot het voorzien van balkons op de tweede, derde

en vierde verdieping is niet overtuigend. De situatie achteraan was gekend bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning. Het referentiebeeld van zeer smalle appartementsgebouwen met terrassen is geen wenselijk streefbeeld. Het goedgekeurde gevelplan straalt meer rust uit en moet gevolgd worden. Het voorstel om een relatie te creëren met de buitenruimte naar het park kan gevolgd worden en daarom wordt voorgesteld om in plaats van balkons op de tweede, derde en vierde verdieping 'French Windows' te realiseren";

Gelet op bovenstaande wordt deze stedenbouwkundige aanvraag geweigerd.

...

De tussenkomen partij tekent tegen die beslissing op 17 januari 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 maart 2013 als volgt om dit administratief beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

" ...

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

*Dit deel van de **Euphrozina Beernaertstraat** is gekenmerkt door appartementen van vijf lagen hoog, waarbij ze veelal wel een uitbouw maar geen uitstekend open balkon hebben. Uitzondering hierop is de links aanpalende buur, die terrassen heeft met glazen borstweringen.*

*Het **Leopoldpark** werd ontworpen door de tuinarchitect Louis Fuchs (1818-1904) naar het model van een Engels park, met bruggetjes, wandelwegen en bloemperken. Het werd aangelegd gedeeltelijk over de oude stadswallen, maar ook gedeeltelijk erbuiten in militair domein. Het heeft een oppervlakte van ongeveer 5 hectare. 'Den hof', zoals het in de volksmond genoemd wordt, is een groene oase in het centrum van de stad, waar menig wandelaar kan genieten van de rust van de natuur. Er komen ook tal van kunstwerken voor. Het park werd begonnen in 1861 en voltooid in 1870.*

*Voorliggend voorstel toetsend aan deze omgeving kan gesteld worden dat het **ruimtelijk niet aangewezen** is op deze plaats, waar bovendien voorheen een inventarispand voorkwam, een gebouw op te richten zoals nu voorgesteld wordt, met een groot aantal uitstekende terrassen. Even verderop komt een rij inventarispanden voor, de bouwplaats situeert zich tegenover het voor Oostende belangrijk park, in een omgeving die geenszins gekenmerkt wordt door uitstekende balkons op grote schaal voor wat betreft smalle panden.*

*De stedelijke adviescommissie Bouwkundig Erfgoed stelt dat het referentiebeeld van smalle appartementsgebouwen met terrassen **geen wenselijk streefbeeld** is, en wordt hierin bijgetreden door het schepencollege.*

*Het idee van de commissie om **porte-fenêtres** (French Windows) te voorzien is begrijpelijk.*

Het kan niet de bedoeling zijn het straatbeeld te laten evolueren naar van een zeedijk, terwijl bovengenoemde ramen, tot op de grond van de woongelegenheden, met een borstwering, toch ook een zekere vorm van balkongevoel genereren. Het betreft een compromis, die bescheidener is naar het straatbeeld toe, minder een beeld oproept van vakantiewoningen.

Opgemerkt dient dat de **sloopvergunning** dd 06.07.09 betreffende het nu reeds afgebroken erfgoedpand volgende afweging aangeeft: 'dat aan het pand een neutrale waarde werd toegekend wat betekent dat nieuwbouw in overweging genomen kan worden gegeven waarbij vervangende nieuwbouw minstens even waardevol dient te zijn; dat de plannen werden aangepast om tegemoet te komen aan de suggesties en opmerkingen van de commissie teneinde tot een ontwerp te komen dat een waardige vervanging kan betekenen van het bestaande erfgoedpand; dat voorliggend ontwerp op 20.01.09 gunstig wordt geadviseerd vanuit de commissie'.

Bovenvermelde commissie besloot op 28.11.12 dat de sloop van het pand destijds gunstig geadviseerd werd op voorwaarde dat de voorgestelde architectuur van de nieuwbouw zou worden uitgevoerd. De **commissie heeft de motivatie van architect en bouwheer gehoord** maar vindt deze niet overtuigend om reden dat de situatie achteraan bekend was bij het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning en het referentiebeeld van smalle appartementsgebouwen met terrassen geen wenselijk streefbeeld is. De commissie meent dat het goedgekeurd plan meer rust uitstraalt en gevolgd moet worden maar kan het voorstel om een relatie te creëren met de buitenruimte naar het park volgen en stelt voor om op de tweede, derde en vierde verdieping French Windows te realiseren.

Beroeper geeft in een korte historiek van de onderhandelingen weer.

Dat een behoorlijk overleg en afweging plaatsvond, komt weinig aan bod in het beroepschrift. Architect wijst eerder op het gegeven dat hij als uitvoerend architect met een 'erfenis' zit waarbij hij niet als partij aanwezig was in het overleg en dat hij nu de leefkwaliteit van de appartementen wil verhogen. In feite vecht ontwerper hiermee de in 2009 verleende vergunning aan, en dat nadat hij zijn belang, afbraak van de herenwoning, realiseerde.

De stedelijke commissie voor erfgoed besprak de zaak vijf keer, de zaak werd dus behoorlijk onderzocht. De weigeringsbeslissing werd goed gemotiveerd en onderbouwd. Beroeper verwijst naar het Charter van Venetië waarbij hij een aantal overeenkomsten met het afgebroken pand opsomt. Opgemerkt dient dat het aanhouden van 3 traveeën bij het nieuwe voorstel toch veel minder aanwezig is dan bij het bestaande, de rustige uitstraling van het bestaande vergunde ontwerp is in feite verdwenen bij het nieuwe. Dat licht achteraan wordt weggenomen door een nieuwbouw in de buurt kan nu toch geen aanleiding zijn om aan de voorgevel bijkomende open balkons te voorzien, zoals boven beschreven zijn hier een aantal bezwaren tegen. Dat het voorstel van de commissie om French Windows te voorzien de configuratie van de ramen slechts beperkt wijzigt is correct, de breedte van de ramen blijft gelijk. Evenwel is het in dat geval wel mogelijk een raam te openen en vanuit een zetel naar buiten te kijken, naar het park, toch een belangrijke kwaliteit. Dergelijke oplossing kan beschouwd worden als een uitstekend compromis.

De aanvraag is derhalve niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in Oostende, in de Beernaertstraat 40. Het betreft een straat palend aan het Leopoldpark. Op het perceel kwam een herenwoning (inventaris pand) voor, die reeds gesloopt werd.

Het ontwerp voorziet enkel in een **gewijzigd gevelontwerp** ten opzichte van een verleende vergunning voor een appartementsgebouw met 5 wooneenheden, waarbij de raamverdeling wijzigt en 60cm uitkragende balkons voorzien worden. In feite betreft het een aanvraag tot het wijzigen van een vergunning uit 2009.

06.07.09 vergunning voor de bouw van een meergezinswoning met een handelsruimte na sloop van de bestaande bebouwing

31.08.12 voorliggende aanvraag wordt ingediend tot het wijzigen van de vergunning. De vergunning zou niet vervallen zijn, omdat de funderingen gerealiseerd en de vloerplaat gegoten werd (minder dan twee jaar geleden). De aannemer gebruikt de vloer nu als werkplatform voor een werf in de buurt.

Dit deel van de Euphrozina Beernaertstraat is gekenmerkt door appartementen van vijf lagen hoog, waarbij ze veelal wel een uitbouw maar geen uitstekend open balkon hebben. Uitzondering hierop is de links aanpalende buur, die terrassen heeft met glazen borstweringen.

Het **Leopoldpark** werd ontworpen door de tuinarchitect Louis Fuchs (1818-1904) naar het model van een Engels park, met bruggetjes, wandelwegen en bloemperken. Het heeft een oppervlakte van ongeveer 5 hectare en is een groene oase in het centrum van de stad.

Voorliggend voorstel toetsend aan deze omgeving kan gesteld worden dat het **ruimtelijk niet aangewezen** is op deze plaats, waar bovendien voorheen een inventarisand voorkwam, een gebouw te voorzien van een groot aantal uitstekende terrassen. Dit thema is niet aanwezig, en geeft een niet gewenst beeld in deze omgeving.

Het idee van de commissie om porte-fenêtres (French Windows) te voorzien betreft een compromis, dat bescheidener is naar het straatbeeld toe, meer passend in de omgeving.

Het is in dat geval mogelijk een raam te openen en vanuit een zetel naar het park te kijken. Dergelijke oplossing kan beschouwd worden als een **uitstekend compromis**.

De **vergunning** dd 06.07.09 geeft het volgende aan: 'dat de plannen werden aangepast om tegemoet te komen aan de suggesties en opmerkingen van de commissie teneinde tot een ontwerp te komen dat een waardige vervanging kan betekenen van het bestaande erfgoedpand'.

Het lijkt ongepast om nu het zelf ingediende plan aan te vechten, na sloop van het pand.

Bovenvermelde stedelijke commissie (die de zaak 5 keer besprak) besloot op 28.11.12 dat de sloop van het pand destijds gunstig geadviseerd werd op voorwaarde dat de voorgestelde architectuur van de nieuwbouw zou worden uitgevoerd. De **commissie heeft de motivatie van architect en bouwheer gehoord** maar vindt deze niet overtuigend.

Het is vreemd dat nu het **debat heropend** wordt middels een bouwberoep, en dat nadat het erfgoedpand intussen gesloopt werd. De vorige vergunning werd immers onderhandeld of minstens grondig besproken, resulterend in een vergunning inzake sloop van het inventarisand en een gepaste vervangingsbouw. Aansluitend werd de weigering tot het wijzigen van het vergunde gebouw goed gemotiveerd door het schepencollege en helder onderbouwd.

...

Na de hoorzitting van 26 maart 2013 beslist de verwerende partij op 18 april 2013 om het administratief beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in Oostende, in de Euphrozina Beernaertstraat 40. Het betreft een straat palend aan het Leopoldpark, het voorziene appartementsgebouw heeft een voorgevel met ramen naar het park toe. Op het perceel kwam een herenwoning voor, die reeds gesloopt werd.

Het ontwerp voorziet enkel in een gewijzigd gevelontwerp ten opzichte van de op 23.04.09 verleende vergunning voor een appartementsgebouw, waarbij de raamverdeling wijzigt en 60cm uitkragende balkons voorzien worden.

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Het betreft enkel het wijzigen van de gevelindeling van een in 2009 vergund appartementsgebouw. De toetsing aan reglementaire bepalingen is bijgevolg beperkt.

De bouwplaats is volgens het gewestplan gelegen in woongebied. Gelet op het feit dat de aanvraag louter strekt tot het wijzigen van het gevelontwerp van een reeds vergunde en intussen ook deels opgerichte meergezinswoning, moet worden vastgesteld dat de aanvraag planologisch aanvaardbaar is. Evenwel dient nog te worden nagegaan of de aanvraag ook de toets inzake de goede ruimtelijke ordening doorstaat (zie 4C). Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag geen strijdigheden met de wettelijke en reglementaire bepalingen vast.

(...)

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar acht de aanvraag niet verenigbaar met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening. In de eerste plaats wordt hierbij verwezen naar de ligging van het gebouw tegenover het Leopoldpark en naar de omgeving bestaande uit smalle panden maar waarbij er geen uitstekende balkons op grote schaal aanwezig zijn. Ook de stedelijke adviescommissie Bouwkundig Erfgoed stelt dat het niet wenselijk is om te evolueren naar smalle appartementsgebouwen met terrassen. De meergezinswoning werd opgericht na de sloop van een pand dat op de inventaris was opgenomen. De sloop van het pand werd destijds gunstig geadviseerd door de adviescommissie op voorwaarde dat de architectuur van de nieuwbouw zou worden uitgevoerd. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt dat het voorzien van “French Windows” waardoor de configuratie van de ramen slechts beperkt wordt gewijzigd en er toch kan worden uitgekeken op het park, een mooi compromis is.

De deputatie is het niet eens met dit standpunt. Op de hoorzitting verschaft de architect meer uitleg omtrent de oorzaak van huidige aanvraag tot het wijzigen van de voorgevel. De architect verwijst naar de bouw van een meergezinswoning om de hoek van het pand dat het voorwerp van de aanvraag uitmaakt. Door middel van foto's wordt de impact aangetoond die de meergezinswoning zal veroorzaken naar de toekomstige bewoners van de meergezinswoning die het voorwerp van de aanvraag uitmaakt. De deputatie stelt vast dat door deze stedenbouwkundige ontwikkeling de aanvrager genoodzaakt is om op zoek

te gaan naar een alternatief om de bewoners voldoende lichtinval te laten genieten, zoniet is de kans reëel dat deze appartementen niet verkocht kunnen worden.

Het argument dat de stedelijke adviescommissie destijds een gunstig advies heeft afgegeven voor de sloop van het pand na grondige analyse van het ontwerp en dat huidige aanvraag een wijziging van dit ontwerp tot gevolg heeft, gaat voorbij aan de impact van de ontwikkelingen in de directe omgeving van de bouwplaats. Daarenboven moet ook worden vastgesteld dat het linker aanpalend gebouw ook terrassen heeft met glazen borstweringen. De voorgevel van het gebouw is een meer hedendaags ontwerp maar de vormgeving van de terrassen is sterk gelijkaardig aan deze van het linker aanpalend gebouw. Het aantal uitkragende terrassen is overigens beperkt tot slechts 4 en draagt onmiskenbaar bij tot de woonkwaliteit van de appartementen.

De stelling dat deze aanvraag aanleiding zou geven tot een ongewenst streefbeeld dient te worden tegengesproken. Elke aanvraag dient immers op haar eigen merites te worden beoordeeld. In deze kan met de aanvraag worden ingestemd specifiek gelet op de stedenbouwkundige ontwikkelingen in de directe omgeving van de bouwplaats.

(...)

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot het wijzigen van het gevelontwerp van een reeds vergunde en deels gebouwde meergezinswoning en dit meer specifiek voor wat betreft het wijzigen van de raamverdeling en het voorzien van uitkragende balkons; dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming woongebied maar dat de aanvraag tevens verenigbaar moet zijn met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening; dat de aanvrager genoodzaakt is om het gevelontwerp aan te passen gelet op de impact van de bouw van een meergezinswoning om de hoek; dat de voorgevel van de meergezinswoning een meer hedendaags karakter heeft maar de terrassen vergelijkbaar zijn met deze van het aanpalend gebouw links van de bouwplaats; dat de aanvraag slechts voorziet in 4 uitkragende terrassen en dit onmiskenbaar bijdraagt tot de leefbaarheid van de appartementen; dat de aanvraag verenigbaar is met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening;

...

Dat is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij neemt een eerste middel uit de schending van artikel 4.3.1, §2 VCRO samen gelezen met artikel 1.1.4 VCRO, artikel 4.7.23 VCRO, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli

1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en de beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, de motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt het volgende:

“ ...

*In artikel 4.3.1§2 1° juncto artikel 1.1.4 VCRO wordt bepaald dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet worden gehouden met de impact op de visueel-vormelijke, cultuurhistorische en esthetische gevolgen van een vergunningsaanvraag, waaronder logischerwijze ook de **erfgoedwaarde** van gebouwen en de omgeving moet worden verstaan:*

(...)

De bestreden vergunningsbeslissing heeft betrekking op een (gesloopte) burgerwoning die werd opgenomen op de gemeentelijke erfgoedlijst en waarvan de omgeving werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Uit de bovenstaande foto's blijkt dat deze omgeving gekenmerkt wordt door enerzijds oorspronkelijke bebouwing en anderzijds nieuwe bebouwing (zonder uitkragende balkons).

*In het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening werden bij de vorige vergunningsaanvraag dan ook een aantal eisen gesteld waaraan het nieuwe pand diende te voldoen. **Na een reeks aanpassingen aan het initiële ontwerp voor de nieuwe voorgevel werd uiteindelijk een vergunning voor de sloop toegekend. De nieuwe gevel voldeed hierbij aan de eisen van de erfgoedcommissie en het schepencollege** (m.n. respecteren van de eenvoud van de bestaande gevel en benutten van de volledige gevelbreedte). **Deze aanpassingen waren met andere woorden een voorwaarde om de sloop vergund te krijgen.***

Nadat de burgerwoning was gesloopt, werd een aanvraag ingediend om de gevel te wijzigen. De bouwheer keert hiermee terug naar het oorspronkelijke plan (m.n. een meergezinswoning met uitkragende balkons) dat uitdrukkelijk werd afgekeurd door de erfgoedcommissie en het schepencollege (en niet volstond om de sloop vergund te krijgen).

Gelet op de erfgoedwaarde van de oorspronkelijke burgerwoning en de omgeving én de vroegere afspraken hieromtrent, bracht de gemeentelijke erfgoedcommissie een negatief advies uit. Om dezelfde reden weigerde het schepencollege de vergunningsaanvraag (zie hoger). Ook de PSA sloot zich aan bij deze stelling. De PSA wijst uitdrukkelijk op de kenmerken van de vroegere bebouwing en de omgeving. Hierbij wordt aangetoond dat het nieuwe ontwerp met de uitkragende balkons niet inpasbaar is. Zeker in het licht van de vroegere afspraken omtrent de architectuur van de gevel, acht de PSA het absoluut onaanvaardbaar om na de sloop van de burgerwoning een dergelijke ingrijpende wijziging van de architectuur van de gevel aan te vragen:

(...)

*De deputatie gaat hieraan voorbij met **de eenvoudige stelling dat het nieuwe ontwerp aanvaardbaar zou zijn omwille van het feit dat er licht zou worden weggenomen door nieuwe bebouwing achteraan de op te richten meergezinswoning.***

*Uit de vergunningsbeslissing **blijkt niet dat deze feiten pas bekend waren na de sloop van het bestaande gebouw én dat een ander ontwerp (met respect voor de erfgoedwaarde) niet hetzelfde resultaat zou kunnen bereiken. Evenmin wordt aangetoond dat de aantasting van de leefkwaliteit van de te bouwen appartementen van die aard zou zijn dat***

er afbreuk zou mogen worden gedaan aan de erfgoedwaarde van het oorspronkelijke pand en de omgeving.

Om deze reden moet worden aangenomen dat de deputatie de goede ruimtelijke ordening schendt.

Bovendien wordt hierdoor een inbreuk gemaakt op **de motiveringsplicht en het artikel 4.7.23 VCRO**. Wanneer in de loop van de administratieve beroepsprocedure adviezen worden uitgebracht, waarover de beslissende overheid oordeelt dat deze niet kunnen worden gevolgd, moeten uit haar beslissing in elk geval **duidelijk de redenen blijken waarom deze adviezen niet worden gevolgd**. Deze motiveringsplicht geldt zowel in het geval van verplichte als in het geval van facultatieve adviezen.

Artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO legt daarenboven een **verscherpte motiveringsplicht** op voor wat het **advies van de PSA** betreft. Overeenkomstig de vaste rechtspraak van uw Raad betekent dit dat uit de bestreden beslissing duidelijk moet blijken of de deputatie bij het nemen van haar beslissing op gemotiveerde wijze is afgeweken van het verslag van de PSA dan wel of de deputatie zich op gemotiveerde wijze heeft aangesloten bij de visie van de PSA en zich de motieven van de PSA eigen heeft gemaakt.

De motiveringsplicht houdt daarnaast in dat de motivering des te concreter en preciezer moet zijn wanneer de beslissing waartegen beroep is ingesteld zelf concrete en precieze redenen opgeeft waarom de gevraagde vergunning moet worden geweigerd of verleend.

De PSA en het schepencollege hebben uitgebreid uiteengezet dat de **erfgoedwaarde van de oorspronkelijke burgerwoningen en de omgeving én de vroegere afspraken hieromtrent tot gevolg hebben dat de aanvraag niet kan worden toegekend**.

De deputatie toont in haar beslissing nergens aan dat de nieuwe architectuur wel zou kunnen volstaan in het licht van de vroegere erfgoedwaarde van de woning. Evenmin wordt gemotiveerd dat er voldoende elementen voorhanden zijn om voorbij te kunnen aan de vroegere afspraken met het schepencollege. Nochtans diende de deputatie in het licht van haar (verscherpte) motiveringsplicht ten aanzien van het standpunt van de PSA en het schepencollege aan te geven waarom hiervan wordt afgeweken. Zoals hoger uiteengezet, kan de verwijzing naar de nieuwe achterliggende bebouwing niet volstaan om voorbij te gaan aan de argumenten van de PSA en het schepencollege. Om deze reden moet worden aangenomen dat de deputatie een inbreuk maakt op artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO en de materiële motiveringsplicht.

...

2.

De tussenkomende partij antwoordt:

“...

Preliminair

De Raad kan in deze geen nieuwe beslissing nemen, doch zal enkel de beslissing van de Bestendige Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen marginaal dienen te toetsen.

Dit komt erop neer dat er enkel bij de vaststelling van kennelijk onredelijke beoordelingen of motiveringen kan worden overgegaan tot vernietiging van de beslissing.

Vraag is of de Bestendige Deputatie de gegevens al dan niet op een kennelijk onredelijke situatie heeft beoordeeld.

Uit het onderstaande zal blijken dat dit geenszins het geval is, waardoor er dan ook geen sprake kan zijn van een schending van de motiveringsverplichting.

Nopens de visueel-vormelijke, cultuurhistorische en esthetische gevolgen van de vergunningsaanvraag

Essentie ter zake is dat er door de Erfgoedcommissie een positief advies werd gegeven met sloop van het gebouw en het optrekken van een meergezinswoning.

Mede op grond van dit advies werd uiteindelijk een bouwvergunning afgeleverd dd. 6.7.2009.

Op heden is de sloop van het gebouw reeds voltooid en diende de NV ARMO vast te stellen dat er aan de achterzijde van het perceel een bouwvergunning werd toegekend om op dat aanpalende perceel het pand op te trekken met verschillende verdiepingen, zijnde van de derde verdieping naar de zesde verdieping.

Hierdoor wordt de voorziene ruimte tussen het nog op te trekken gebouw van de NV ARMO en het nieuw opgetrokken achterliggen gebouw een loutere koker van het gelijkvloers tem de zesde verdieping ...

Dit komt er in concreto op neer dat de verdiepingen vanaf de derde verdieping in het eerste plan wel lichtinval gingen hebben, doch op heden niet meer.

Terwijl voor de lagere verdiepingen het koker-gevoel aan de achterzijde uiteraard nog véél zal versterkt worden gezien de gevel nog enkele verdiepingen hoger is geworden ...

Het hoeft geen betoog dat dit op de leefkwaliteit een immense impact heeft...

Om dit immense nadeel aan de achterzijde (gebrek aan enige lichtinval) wat te compenseren, werd een nieuw plan opgesteld, met kleine uitstekende balkons aan de voorzijde, teneinde de appartementen toch van een extra lichtinval en ruimtegevoel langs de voorgevel te geven...

Volgens verzoekende partij zouden deze kleine uitstekende balkons evenwel omwille van hun erfgoedwaarde en omwille van het esthetisch oogpunt een schending uitmaken van het artikel 4.3.1 §2 VCRO juncto artikel 1.1.4 VCRO.

Evenwel gaat verzoekende partij alhier wel aan enkele zaken voorbij:

- *De NV ARMO heeft deze nieuwe, aangepaste aanvraag slechts gedaan omwille van het feit dat het aanpalend pand de toelating werd verleend een muur op te trekken die verschillende verdiepingen hoger is dan het oorspronkelijk pand ten tijde van de initieel toegekende bouwvergunning.*

Ondanks het bezwaarschrift hiertegen vanwege de NV ARMO en de voor haar optredende architect werd de NV ARMO niet betrokken in dat dossier en werd de bouwaanvraag goedgekeurd en werd het pand opgetrokken.

Door haar eigen beslissing heeft verzoekende partij er dus voor gezorgd dat de leefkwaliteit in het pand van de NV ARMO op een drastische wijze naar beneden is gegaan...

De kleine compensatie van de kleine uitstekende balkons betekenen geenszins een schending op de erfgoedwaarde noch op de esthetische waarde.

- *Het initiële pand – dat op heden reeds is afgebroken – was volledig uitgeleefd en een afbraak drong zich sowieso op teneinde een leefbare woning/woningen te hebben...*

Daarnaast ziet de NV ARMO ook niet in welke mate het ontwerp zonder de balkons nu een grotere erfgoedwaarde zou betekenen dan deze mét de balkons.

Het pand is op heden afgebroken en er komt sowieso een nieuwbouw meergezinswoning, met 5 wooneenheden...

En het enige verschil tussen het huidige plan en het door Stad Oostende goedgekeurde plan zijn de kleine uitstekende balkons (voor 60 cm) ... (zoals verschillende naburige woningen ook hebben...)

- *Ook wat betreft de esthetische waarde kan verzoekende partij toch niet voorbijgaan aan het feit er verschillende meergezinswoningen in de rij een balkon hebben. Zelfs de meergezinswoning **naast** dat van de NV ARMO heeft op elke verdieping een uitstekend balkon op de voorgevel.*

Dit blijkt duidelijk uit de voorgelegde foto's...

Daarnaast blijft de structuur van de woning en de voorgevel volledig gelijk en verandert er enkel de kleine uitstekende balkons...

- *Verzoekende partij gaat uit van een beperkte lezing van de artikelen 4.3.1. en 1.1.4., gezien naast visueel-vormelijke, cultuurhistorische en esthetische gevolgen van de vergunningsaanvraag, tevens moet gekeken worden naar de gezondheid, gebruiksgenot, beheer van ruimte ten behoeve van huidige generatie...*

Eerst en vooral meent de NV ARMO dat er op esthetisch gebied noch op gebied van erfgoedwaarde er enig verschil is tussen de ontwerpen zonder (goedgekeurde) en met balkons...

Daarnaast wordt geen rekening gehouden met die andere – tevens essentiële – aandachtspunten (o.a. gezondheid, gebruiksgenot). En deze zijn in het gedrang bij deze kleinere zéér donkere appartementen, met een gebrek aan lichtinval. De beweerde minwaarde op esthetisch en/of cultuur-historisch oogpunt van die kleine balkons aan de voorgevel, wegen geenszins op t.o.v. het totaal gebrek aan lichtinval en ruimtegevoel ...

Nopens de motiveringsverplichting

Weldegelijk is er op voldoende wijze voldaan aan de motiveringsverplichting in de beslissing van de Bestendige Deputatie, alwaar aan de NV ARMO de vergunning werd toegestaan de meergezinswoning op te trekken met de kleine uitstekende balkons.

Hieromtrent dient in eerste instantie te worden opgemerkt dat de discussie ter zake relatief beperkt is.

Immers is er enkel een aanvraag tot het wijzigen van het initieel goedgekeurde plan, dmv het aanbrengen van extra balkons aan de voorgevel. Niet meer, niet minder.

In haar beslissing heeft de Bestendige Deputatie op voldoende wijze de afweging gemaakt of het initieel goedgekeurd plan inderdaad kon worden aangepast of niet.

In het advies van de PSA stelt hij dat de wijziging niet aangewezen is, gezien o.m. het niet aangewezen is in die straat/buurt te werken met uitstekende terrassen; en dit zeker niet gezien het voorafgaandelijk een pand betrof die op de erfgoedlijst werd opgenomen.

Verdere ten gronde argumentaties worden niet opgeworpen, noch in de beslissing van verzoekende partij tot afwijzing van aangepaste bouwaanvraag, noch in de adviezen.

Het betreft in deze dus een feitelijke afweging of die uitstekende balkons van 60 cm kunnen worden toegelaten of niet.

In haar beslissing overloopt de Bestendige Deputatie de argumenten van de verschillende partijen en maakt de afweging ogv verschillende redenen dat de wijziging ter zake de beste oplossing is en dat daarmee geen schending wordt gemaakt met wettelijke of reglementaire bepalingen.

Zo grondt/motiveert de Bestendige Deputatie haar beslissing als volgt, alwaar ze stelt het niet eens te zijn met de argumentatie van de Erfgoedcommissie van de Stad Oostende en de PSA om zo min mogelijk terrassen toe te laten in die (park-)buurt:

- *Immers is de gewijzigde aanvraag er enkel en alleen door het optrekken van een nieuw gebouw aan de achterzijde van het perceel van de NV ARMO, waardoor er geen lichtinval meer is, wat bij de initiële toestand aan de achterzijde wel het geval zou geweest zijn vanaf de derde verdieping...*

Op grond van de voorgelegde foto's heeft de Bestendige Deputatie de impact van de lichtinval beoordeeld en geoordeeld dat de kleine uitstekende balkons aan de voorgevel een goed (en enige) alternatief zijn om de appartementen aan een minimale lichtinval te voorzien...

- *Ook naar leefbaarheid en verkoopbaarheid van die appartementen blijkt die bijkomende lichtinval door de terrassen (van 60cm) essentieel.*
- *Ten slotte stelt de Bestendige Deputatie terecht dat het argument niet opgaat als er verschillende andere meergezinswoningen in de rij reeds uitstekende terrassen hebben, en zelf het linker aanpalende gebouw.
Dit blijkt duidelijk uit de voorgelegde foto's...*

De Bestendige Deputatie maakte de beoordeling dat het op te richten pand een meer hedendaags ontwerp is, doch sterk gelijkt op de voorgevel aan het linker aanpalende gebouw, alwaar tevens kleine uitstekende terrassen zijn voorzien.

...

3.

In haar toelichtende nota repliceert de verzoekende partij dat de beknopte verwijzing naar de oprichting van het gebouw op het aanpalende perceel niet volstaat als motivering om het nieuwe ontwerp te verantwoorden, en voorbij te gaan aan de ongunstige adviezen en de historiek van het dossier. Volgens de verzoekende partij blijft de tussenkomende partij meer bepaald in gebreke aan te tonen dat er wel degelijk sprake is van een substantiële vermindering van de lichtinval, dat er op het ogenblik van de sloop nog niet geweten was, of kon geweten zijn, dat de desbetreffende werken op het aanpalend perceel uitgevoerd zouden worden, dat de beperking van de lichtinval niet op

een andere manier gecompenseerd zou kunnen worden en dat het verlies aan lichtinval van die aard is, dat er afbreuk gedaan zou mogen worden aan de erfgoedwaarde van het gebouw en de omgeving. De verzoekende partij voegt daaraan toe dat de tussenkommende partij de vergunning voor het aanpalende gebouw niet aangevochten heeft.

Voorts stelt de verzoekende partij dat, waar het de erfgoedwaarde van de oorspronkelijke woning en de omgeving betreft, de tussenkommende partij de motivering in de bestreden beslissing niet kan aanvullen. Bovendien zou de tussenkommende partij nergens concreet aantonen dat de vergunde aanvraag die erfgoedwaarde waarborgt. Zij verwijst naar haar weigeringsbeslissing in eerste administratieve aanleg, het ongunstige advies van de gemeentelijke adviescommissie en het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin uitgebreid het tegendeel gemotiveerd wordt.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b VCRO blijkt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Over de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bepaalt artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO onder meer:

“ ...

De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op 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, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

...”

Bij ontstentenis van gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan of gemeentelijk plan van aanleg, of van verkavelingsvoorschriften die met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO worden geacht de goede ruimtelijke ordening te regelen, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan, waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad mag zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats van die van het bevoegde bestuur stellen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan de hem wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het van de juiste feitelijke gegevens is uitgegaan, of het die correct heeft beoordeeld en of het op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is kunnen komen.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet) bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling

met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor een of meer bestuursorganen 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. Om afdoende te zijn in de zin van artikel 3 van de Motiveringswet, moet de in de bestreden beslissing opgenomen motivering pertinent en draagkrachtig zijn, dat wil zeggen dat de aangehaalde redenen met de beslissing te maken moeten hebben en moeten volstaan om de beslissing te dragen.

Er kan enkel met de in de bestreden beslissing vermelde motieven rekening worden gehouden. Een ontoereikende motivering kan niet in een procedurestuk worden aangevuld.

Wanneer de verwerende partij op grond van artikel 4.7.23 VCRO in beroep uitspraak doet over een vergunningsaanvraag, treedt zij op, niet als administratief rechtscollege, maar als orgaan van actief bestuur. Het volstaat dus dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, in de beslissing duidelijk de redenen te kennen geeft waarom zij tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening besluit. Wanneer de verwerende partij afwijkt van in de loop van de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, geldt niettemin een verstrengde motiveringsplicht. Uit de motivering moet genoegzaam blijken waarom de verwerende partij meent de in het advies geformuleerde bezwaren niet te kunnen volgen. Beslist zij tegen het advies in, dan moet haar redengeving des te concreter en nauwkeuriger zijn.

3.

De door de bestreden beslissing ingewilligde aanvraag strekt tot de wijziging van de voorgevel van de op 6 juli 2009 door de verzoekende partij vergunde meergezinswoning. Uit de motivering van de vergunningsbeslissing van 6 juli 2009 blijkt dat de ontworpen gevelarchitectuur voor de verzoekende partij een doorslaggevende reden was om in te stemmen met de afbraak van de bestaande burgerwoning. De tussenkomen partij heeft de aanvraag diverse keren aangepast om tegemoet te komen aan de bezwaren van de adviescommissie Bouwkundig Erfgoed van de stad Oostende die een gunstige beoordeling van de sloop van de bestaande burgerwoning afhankelijk stelde van een evenwaardige architectuur van de nieuwbouw. De in het geding zijnde aanvraag adviseert de adviescommissie ongunstig.

In zijn omstandig verslag sluit de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich bij de beoordeling van de adviescommissie en de verzoekende partij aan, en adviseert hij de aanvraag ongunstig. Het verslag argumenteert onder meer dat het “ruimtelijk niet aangewezen is op deze plaats, waar bovendien voorheen een inventaris pand voorkwam, een gebouw op te richten zoals nu voorgesteld wordt, met een groot aantal uitstekende terrassen”, dat “even verderop (...) een rij inventaris panden voor(komt), de bouwplaats (...) zich (situeert) tegenover het voor Oostende belangrijke [Leopold]park, in een omgeving die geenszins gekenmerkt wordt door uitstekende balkons op grote schaal voor wat betreft smalle panden”, dat het “niet de bedoeling (kan) zijn het straatbeeld te laten evolueren naar van een zeedijk”, en dat “de stedelijke commissie voor erfgoed (...) de zaak vijf keer (besprak), de zaak (...) dus behoorlijk onderzocht (werd)”.

De verwerende partij neemt in de bestreden beslissing kennis van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Om in andersluidende zin te beslissen, verwijst de verwerende partij naar de bouw van een meergezinswoning om de hoek waarvan “door middel van foto’s” op de hoorzitting de impact, in het bijzonder het verlies aan lichtinval, aangetoond wordt op de toekomstige bewoners van de meergezinswoning waarop de aanvraag betrekking heeft. De verwerende partij treedt de tussenkomen partij bij dat “door deze stedenbouwkundige ontwikkeling de aanvrager genoodzaakt is om op zoek te gaan naar een alternatief (...), zoniet is de kans reëel dat deze appartementen niet verkocht kunnen worden”.

Die motivering is niet afdoende. Het behoort ongetwijfeld tot de opdracht van de verwerende partij om het belang van de tussenkomende partij als aanvrager om kwaliteitsvolle appartementen aan te bieden, af te wegen tegen de erfgoedwaarde van de omgeving. In het licht van de ongunstige adviezen in de administratieve vergunningsprocedure moet, gelet op de boven aangehaalde beginselen, de motivering dan wel verder reiken dan dat “door middel van foto’s” aangetoond zou worden dat het niet anders kan. De bedoelde foto’s maken het probleem van de beweerde impact op de lichtinval ook niet inzichtelijk.

Noch het motief dat “door middel van foto’s” de noodzaak van terrassen vooraan aangetoond wordt, noch de overweging dat het aantal uitkragende terrassen “beperkt (is) tot slechts 4”, weegt op tegen de uitgebreide argumentatie in de voorgaande ongunstige adviezen die het belang beklemtonen van een evenwaardige gevelarchitectuur ter vervanging van de gesloopte burgerwoning om recht te doen aan de erfgoedwaarde van de omgeving, met de nabije aanwezigheid van panden opgenomen in de inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en de ligging tegenover het Leopoldpark. Waar de verwerende partij vaststelt dat het linker aanpalend gebouw ook terrassen met glazen borstweringen heeft, blijkt zij te focussen op wat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een “uitzondering” in dit deel van de straat noemt.

De opvatting van de tussenkomende partij dat het maar gaat om kleine uitstekende balkons en dat het niet valt in te zien waarom het ontwerp zonder de balkons een grotere erfgoedwaarde zou hebben dan het ontwerp met de balkons, kan niet anders doen besluiten.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overig middel

Het overige middel wordt niet besproken omdat het niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv ARMO is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 april 2013, waarbij aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de wijziging van een voorgevel van een al vergunde meergezinswoning op het perceel gelegen te 8400 Oostende, Euphrosina Beernaertstraat 40 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 1651P10.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de tussenkomende partij binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 18 oktober 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, negende kamer, samengesteld uit:

Geert DE WOLF voorzitter van de negende kamer,
met bijstand van
Yannick DEGREEF, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF