

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 oktober 2018 met nummer RvVb/A/1819/0158
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0470/A

Verzoekende partijen	1. de bvba NOCASU 2. mevrouw Suzanne SOETE beiden vertegenwoordigd door advocaat Gerard SOETE met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Kerkstraat 8 bus 1
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad OOSTENDE vertegenwoordigd door advocaat Jan BELEYN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van de tussenkommende partij van 17 oktober 2016 onvankelijk maar ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning na de sloop van de bestaande woningen op de percelen gelegen te 8400 Oostende, Dokter Eduard Moreauxlaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummers 0719C 3, 0719D 3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 mei 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 27 juli 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een

wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 19 juni 2018.

Advocaat Gerard SOETE voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Michiel DESCHEEMAERKER *loco* advocaat Jan BELEYN voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

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

III. FEITEN

1.

De aanvraag heeft een voorgeschiedenis.

Op 21 december 2011 dient de eerste verzoekende partij een aanvraag in voor het bouwen van een meergezinswoning na sloop van de bestaande bebouwing. Omdat de panden zijn opgenomen op de lijst van het bouwkundig erfgoed in Oostende verleent de lokale erfgoedcommissie A.be op 18 januari 2012 volgend ongunstig advies:

“ ...

De commissie wijst er uitdrukkelijk op dat het beleid beslist heeft geen sloopvergunning toe te kennen aan een pand met een hoge locuswaarde. De selectie van panden met hoge en lage locuswaarde is gebaseerd op een studie waarvan de resultaten door de gemeenteraad werden aanvaard. Voormeld onroerend goed is eveneens opgenomen in de Inventaris van het bouwkundig erfgoed vastgesteld op 20 september 2010 door de administrateur-generaal van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE). Het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed is ter zake vereist. In het licht van terughoudende praktijk verwachten we dat de afbraak van een dergelijk pand ongunstig zal geadviseerd worden. De commissie stelt vast dat de bestaande panden geen stabiliteitsproblemen vertonen maar hoogstens te kampen hebben met gevel- en isolatieproblemen die technisch op te lossen zijn met een aanvaardbare kost. De erfgoedwaarde van de panden wordt aangetoond in de voormelde inventaris. De reden tot opname van deze panden is vervat in de locuswaarde, namelijk het homogeen geheel met de aanpalende panden. Bijgevolg is het voorliggend nieuwbouwproject op vlak van ruimtelijke ordening onaanvaardbaar gelet op het homogeen geheel van het ganse straatsegment. Naar woonbeleid toe zou de renovatie van de panden bijdragen tot een behouden herstel zoals het creëren van kwaliteitsvolle eengezinswoningen.

...”

Na een gunstig advies van het agentschap Onroerend Erfgoed en een repliek van de eerste verzoekende partij en haar architect concludeert deze adviescommissie op 21 maart 2012 als volgt:

“ ...

De dokter Eduard Moreaulaan is een lage laan met een homogeen uitzicht. Het is niet de bedoeling om het fenomeen van de grote steenwegen over te brengen naar deze wijk. Het behoud van de panden is het uitgangspunt gelet op de hoge locuswaarde.

De commissie achtte het perfect mogelijk eengezinswoningen te realiseren en is overtuigd dat voor een dergelijke woning met geschiedenis er wel degelijk een markt is. De voorgevel vraagt inderdaad meer detailwerk om op punt te stellen maar de bestaande constructies kunnen gerevitaliseerd worden naar hedendaagse eengezinswoningen. Een interne wijziging met aanvulling van een nieuw volume is bespreekbaar.

...

De tussenkomende partij weigert op 16 april 2012 de vergunningsaanvraag. Het administratief beroep tegen deze weigeringsbeslissing wordt onontvankelijk verklaard door de verwerende partij en de hiernavolgende vordering tot vernietiging wordt door de Raad verworpen met een arrest van 27 augustus 2013 met nummer A/2013/0515.

2.

Op 26 juni 2015 wordt de verwaarlozing van de panden, die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing, vastgesteld. Op 4 december 2015 wordt een controleonderzoek uitgevoerd. Deze datum geldt eveneens als inventarisdatum voor de opname in de gemeentelijke inventarislijst verwaarlozing.

3.

Na een tweede aanvraag die door onvolledigheid van het dossier niet verder wordt gezet, dient de eerste verzoekende partij op 29 juni 2016 bij de tussenkomende partij een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van een meergezinswoning na de sloop van de bestaande woningen” op de percelen gelegen te 8400 Oostende, Dokter Eduard Moreaulaan zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oostende-Middenkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 26 januari 1977, in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg ‘Dokter Eduard Moreaulaan-Oost’, goedgekeurd op 6 april 1989, in een zone voor gesloten en half gesloten woningbouw zonder voortuinstraken.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Stedelijke Economische Verweving Multifunctioneel Stedelijk Woongebied’.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 28 juli 2016 tot en met 26 augustus 2016, worden geen bezwaarschriften ingediend.

De lokale erfgoedcommissie A.be adviseert op 30 augustus 2016 als volgt ongunstig:

“ ...

De commissie blijft bij haar standpunt. Het pand heeft een hoge locuswaarde en is perfect herbestembaar. Er werd sinds 2012 geen enkele actie ondernomen om het pand in stand te houden, zoals is gebleken uit het plaatsbezoek van 9 december 2015. Desondanks vertonen de bestaande panden geen stabiliteitsproblemen maar hebben hoogstens te kampen met gevel- en isolatieproblemen die technisch op te lossen zijn met een aanvaardbare kost.

De renovatie van de panden zou bijdragen tot een behoudend herstel zoals het creëren van kwaliteitsvolle eengezinswoningen en zou het homogeen straatsegment van 5 aaneengesloten panden in de verf zetten.

...

De tussenkommende partij weigert op 17 oktober 2016 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste verzoekende partij. De tussenkommende partij beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften. Deze bouwaanvraag betreft het slopen van 2 panden, gelegen in de Dr Eduard Moreauxlaan nr 107-109, om daarna een meergezinswoning op beide percelen te bouwen met 8 woongelegenheden. De gelijkvloerse verdieping wordt 100% dicht gebouwd om plaats te geven aan de inkom, technische ruimtes en 4 overdekte parkeergarages. Het plat dak boven deze garages wordt bedekt met een groendak. Verder worden hierop nog 3 bouwlagen gebouwd, 2 woonentiteiten per verdieping, en een dakvolume met 2 duplexen. Bouwlaag 4 en het dakvolume springen 90cm achteruit ten opzichte van de rooilijn Terrassen worden zowel voorzien aan de voorgevel als aan de achtergevel.

De bouwaanvraag bevat enkele afwijkingen op de stedelijke verordening op de bouwwerken.

Volgens artikel 15 van de stedenbouwkundige verordening mag slechts 1/3 van de gevelbreedte op het gelijkvloers gebruikt worden voor garagepoorten en inritten. Hier wordt 41% van de gevelbreedte ingenomen door garagepoorten.

Op de plannen wordt een zone afgebakend voor fietsen en kinderwagens. Er moet volgens artikel 47 van de stedenbouwkundige verordening minimum 6m² voorzien worden voor kinderwagens. Artikel 66 van de stedenbouwkundige verordening eist 1,2m² per fiets. Gezien er 8 woonentiteiten zijn, en er volgens artikel 67 van de stedenbouwkundige verordening 1 fiets per entiteit moet voorzien worden, dient hier 9,6m² voor geëlst worden. In totaal zou deze zone dus minimum 15,6m² moeten bedragen, hieraan wordt niet voldaan. Artikel 64 van de stedenbouwkundige verordening stelt dat een standplaats rechtstreeks toegankelijk moet zijn langs een weg van minimum 6,00m breedte als de standplaats een hoek van 90 graden vormt met die weg. Deze weg is onvoldoende breed voor de toegang tot parkeerplaats 2 en 3.

De bouwaanvraag bevat naast enkele afwijkingen op de stedenbouwkundige verordening ook een afwijking op het bijzonder plan van aanleg.

Bijzondere voorwaarde B10 (verwijzing naar B5) van het BPA laat slechts 1/6 van de geprojecteerde dakoppervlakte toe voor een dakuitbouw. De dakuitbouw hier voldoet hier niet aan.

De voorziene breedte van de inkom op het gelijkvloers en voor de liftsas op de verdiepingen bedraagt 150cm tussen onafgewerkte binnenmuren. Dit wijkt af van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid, dat een minimum van 155cm tussen onafgewerkte binnenmuren eist, zodat na plaatsing van plinten en afwerking een vrije breedte van 150cm gegarandeerd wordt.

Het voorgestelde project heeft een aanzienlijke grotere omvang dan de omliggende percelen inzake bouwhoogte en gevelbreedte. Hiernaast is de voorgestelde gevel ontworpen in een architectuurtaal dat afbreuk doet aan de intrinsieke waarde van de bestaande voorgevels van het erfgoedensemble. Dit voorstel vergunnen zou afbreuk doen van het erfgoed geheel. Het project doorbreekt de homogeniteit van het straatbeeld.

Gelet op het advies van de erfgoedcommissie A.be, gelet op bovenvermelde afwijkingen van de stedenbouwkundige verordening en de afwijkingen van het bijzonder plan van aanleg, wordt de goede plaatselijke ruimtelijke ordening in het gedrang gebracht en kan deze aanvraag niet aanvaard worden.

...
Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 3 november 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 december 2016 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 10 januari 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 februari 2017 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“
...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

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

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

Het ontwerp voldoet 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 Vlaamse Regering heeft op 5 juli 2013 een nieuwe verordening hemelwater definitief goedgekeurd.

De meeste nieuwe constructies zullen over een infiltratievoorziening moeten beschikken, enkel voor percelen kleiner dan 250 m² is geen infiltratie verplicht. In deze is het perceel volgens plan 246m² groot, wat net onder 250m² gesitueerd is. Verhoopt mag worden dat de maten van het perceel correct zijn, zoniet kan een eventuele vergunning ongeldig zijn.

De aanvraag moet voldoet aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.

De aanvraag is strijdig met een aantal bepalingen van de stedelijke bouwverordening. Poorten mogen maximum 33% van de gevelbreedte beslaan, in deze gaat het om 41%. Voor de fietsen en kindervagens dient 15,6m² aanwezig te zijn, het voorstel voorziet slechts 11,9m². De toegang naar de parkeerplaatsen moet 6m breed zijn, de doorrit is veel smaller, het bereiken van de twee meest linkse parkeerplaatsen is moeilijk.

De breedte van de garagepoorten is aanvaardbaar, gezien de breedte van de gevel. De afwijking inzake kindervagens en fietsen is volgens aanvrager op te lossen, door ze indien nodig te situeren links van P2. De bereikbaarheid van P2 zelf, die op het plan gesimuleerd wordt, is evenwel allerm minst evident.

De aanvraag is gesitueerd binnen het BPA Dokter Eduard Moreauxlaan-oost, in een zone W3 voor gesloten en halfgesloten woningbouw. Een afwijking inzake de oppervlakte van de dakuitbouwen is het geval (voorschrift B10 en B5). Deze mag maximaal 1/6de van het totale dak bedragen, dit is 16,6%, terwijl in deze de uitbouw 24,5% inneemt.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had een opmerking gemaakt omtrent het aantal bouwlagen. Na de uiteenzetting van de aanvrager blijkt dat deze opmerking onterecht is en dat er wel degelijk vier bouwlagen met hellend dak mogelijk zijn. Deze discussie is echter niet de kern van dit dossier.

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

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

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

In deze betreft het een groot aantal afwijkingen, waarbij de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen niet aanvaardbaar is, maar ook de dakuitbouwen niet conform de voorschriften van het BPA is. Een legaliteitsbelemmering is het geval. De aanvraag ligt in het BPA Dr. Eduard Moreauxlaan-oost dd. 23 maart 1999, waaraan het niet voldoet en waar niet op een legale wijze van kan afgeweken worden.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Bovenstaande vaststellingen kunnen op zich volstaan om de vergunning te weigeren maar in dit dossier is het erfgoed een belangrijk, zoniet het belangrijkste gegeven.

Het bestaande gebouw, daterend van 1937, is door de gemeenteraad aangeduid als erfgoed van Lokaal Belang, waarbij het college zich aansluit bij de lokale erfgoedcommissie A.be. Er kan opgemerkt worden dat de erfgoedwaarde in het aanvraagdossier niet onderkend, zelfs geminimaliseerd wordt. Een eenvoudig onderzoek aan de hand van google-view leert dat de gevels vakkundig gedetailleerd en uitgevoerd werden, en de dubbelwoning in een waardevolle ruimere omgeving voorkomt, zo onder meer in het erfgoedensemble van vijf panden, tegenover het beschermde monument in gelijkaardige stijl aan de overkant uit 1930-1932. De straat werd als geheel opgenomen in de inventaris Bouwkundig Erfgoed.

De bestaande panden zijn loepzuiver qua gevel- en planopbouw, en hebben een hoge locuswaarde in deze buurt, met zijn waardevolle beeldkwaliteit van de straatgevel en de beschermde watertoren aan de overzijde van de straat. Teneinde de kwaliteiten van de gevel te verduidelijken werden in bijlage een aantal foto's opgenomen die aantonen dat het om secuur uitgevoerd metsel- en tegelwerk gaat, met een zuivere opbouw en een gelijksoortige omgeving.

Volgens aanvrager betreft het minderwaardige woningen in goedkope materialen om te verhuren aan de arbeidersbevolking na de crisis, dit blijkt niet meteen uit de situatie ter plaatse, een historiek ontbreekt in het dossier. Het is vanzelfsprekend wel zo dat deze oude woningen allerm minst voldoen aan de comfort en energie-eisen van vandaag. Het is niet onmogelijk deze te herwaarderen, en in zekere mate aan te passen, binnen het daartoe voorziene wettelijk kader dat afwijkingen mogelijk maakt voor dergelijke panden. Zoals boven vermeld is overigens sprake van een zekere verwaarlozing, al dan niet bewust.

De aanvrager bezorgt een verslag van een ingenieur waaruit moet blijken dat behoud niet mogelijk is. Zoals de aanvrager zelf stelt, gaat het om een afweging. Op dit moment en met voorliggend voorstel, is de deputatie van oordeel dat het behoud van het erfgoed zwaarder doorweegt dan het realiseren van een nieuwbouwproject. De deputatie volgt hierin de lokale erfgoedcommissie, het college van burgemeester en schepenen en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.

Anderzijds klopt het dat een al dan niet gedeeltelijk behoud van de panden economisch en organisatorisch niet evident is, al dient meteen opgemerkt dat gezien het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen en een afwijking van de maximaal mogelijke bouwhoogte het economisch wel rendabele voorstel de draagkracht van de omgeving in hoge mate overschrijdt.

Het klopt dat in Oostende geen stedenbouwkundige voorschriften bestaan inzake het aantal parkeerplaatsen, dit impliceert niet dat hier vanuit ruimtelijk oogpunt geen parkeerplaatsen nodig zijn. In het dossier, alsook in de beslissing in eerste aanleg werden hieromtrent geen opmerkingen geformuleerd. Tijdens het openbaar onderzoek werden overigens geen bezwaarschriften ingediend. Het verhogen van het aantal woongelegenheden, in dit geval tot 8, met geen of een beperkt aantal parkeerplaatsen zal evenwel de parkeerdruk in de onmiddellijke omgeving als in de stad niet ten goede komen. Het aantal publieke parkeerplaatsen is beperkt, en de mogelijkheden om meer gezinswoningen te bouwen bestaat. In voorliggend geval worden vier parkeerplaatsen voorzien voor acht appartementen, wat in andere vergelijkbare steden aanleiding geeft tot 12 of zelfs 16 parkeerplaatsen. Opgemerkt moet worden dat tegenwoordig liftsystemen bestaan om achter een garagepoort meerdere parkeerplaatsen te voorzien, of een ondergrondse parkeergarage zonder helling mogelijk wordt. Het voorzien van drie moeilijk bereikbare parkeerplaatsen in de tuin, en slechts een vierde aan de straat, is ruimtelijk niet aangewezen. Het wijst, net als de overschrijding van de maximale bouwhoogte en de grote dakuitbouwen, op een overschrijding van de draagkracht van de omgeving.

Het voorstel is architecturaal en ruimtelijk niet aanvaardbaar. De relatie met de omgeving werd niet onderzocht, de schaal, vormgeving en detaillering is vreemd in deze in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als geheel opgenomen straat. Dit blijkt overigens ook uit de plannen waar de burens amper aangegeven worden, geen simulatie in de straatwand gemaakt werd, geen onderzoek naar de omgeving voorkomt, de mer-screening stelt dat er geen inventarispanen in de buurt zijn, er geen afbreuk gedaan wordt aan de erfgoedwaarden.

Aanvrager verwijst in zijn beroepschrift naar het gunstige slopingsadvies van de afdeling Onroerend Erfgoed, waarbij evenwel opgemerkt moet worden dat dit advies voornamelijk gestoeld is op de slechte bouwfysische toestand van de gebouwen en de documentaire waarde van de panden. Hiermee worden, zoals ook de lokale erfgoedvereniging aangeeft, de locuswaarde en de lokale erfgoedwaarde in deze omgeving miskend. Het advies dateert overigens van begin 2012, het is de vraag in welke context dit gegeven werd. Het is wel zo dat de opname in de inventaris van het bouwkundig erfgoed niet gelijk staat met een sloopverbod, het is wel zo dat de erfgoedwaarden middels de inventaris erkend worden, zonder ze te evalueren. In voorliggend geval is deze erfgoedwaarde vrij aanzienlijk, zoals beschreven, en is hetgeen vervangend voorgesteld wordt geen zins van dien aard dat een sloop gerechtvaardigd wordt.

Besloten moet worden, rekening houdend met de erfgoedwaarde van de bestaande woningen, met de mindere bouwfysische toestand die niet aangepast is aan hedendaagse

normen, rekening houdend ook met het standpunt van de lokale overheid alsook met het voorstel tot nieuwbouw in deze delicate omgeving, met de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving ook, de aanvraag niet aangewezen is.

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

5D CONCLUSIE

Het ontwerp voorziet in het slopen van twee panden, en herbouw van acht appartementen met 4 parkeerplaatsen, waarvan 3 in de tuinzone.

De aanvraag is strijdig met een aantal bepalingen van de stedelijke bouwverordening zoals een overschrijding van de maximale breedte van de gevelbreedte, de oppervlakte voor fietsen en kinderwagens, en de te smalle toegang naar de parkeerplaatsen in de tuinzone. De aanvraag is strijdig met de voorschriften van het BPA Dokter Eduard Moreauxlaan-oost. De oppervlakte van de dakuitbouwen mag maximaal 16,6% zijn, de voorziene uitbouw is 24,5%.

Volgens aanvrager betreft het minderwaardige woningen in goedkope materialen om te verhuren aan de arbeidersbevolking na de crisis, dit blijkt niet uit de situatie ter plaatse. Het is niet onmogelijk deze te herwaarden, en in zekere mate aan te passen. Anderzijds klopt het dat een al dan niet gedeeltelijk behoud van de panden economisch en organisatorisch niet evident is, al dient meteen opgemerkt dat gezien het ontbreken van voldoende parkeerplaatsen en een afwijking van de maximaal mogelijke bouwhoogte het economisch wel rendabele voorstel de draagkracht van de omgeving in hoge mate overschrijdt.

Het voorstel is architecturaal en ruimtelijk niet aanvaardbaar. De relatie met de omgeving werd niet onderzocht, de schaal, vormgeving en detaillering is vreemd in deze in de inventaris van het bouwkundig erfgoed als geheel opgenomen straat. Dit blijkt overigens ook uit de plannen waar de burens amper aangegeven worden, geen simulatie in de straatwand of onderzoek naar de omgeving voorkomen, en de mer-screening de erfgoedwaarden niet vermeldt.

Het voorstel is niet passend in zijn omgeving en niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening. Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang en de hoedanigheid van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten in hun feiten uiteen dat de eerste verzoekende partij de eigenaar is van de onroerende goederen die het voorwerp uitmaken van de bestreden beslissing.

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de tweede verzoekende partij bij de vordering tot vernietiging. Zij voert aan dat uit het dossier en het verzoekschrift kan afgeleid worden dat de eerste verzoekende partij in haar hoedanigheid van aanvrager beroep instelt. Het is haar echter onduidelijk in welke hoedanigheid de tweede verzoekende partij meent gerechtigd te zijn om een jurisdictioneel beroep bij de Raad in te dienen.

3.

De verzoekende partijen antwoorden dat het verzoekschrift duidelijk stelt dat de eerste verzoekende partij handelt op basis van de beslissing van de tweede verzoekende partij als statutair zaakvoerster. Het is de tweede verzoekende partij die namens de eerste verzoekende partij de aanvraag heeft ingediend. Dit wordt ook zo vermeld in de weigeringsbeslissing van de tussenkomende partij. De tweede verzoekende partij meent dat als de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning een persoon en de vennootschap vermeldt, zij om iedere afwijzing te vermijden gehouden is om ook beroep in te dienen.

4.

De tussenkomende partij stelt nog dat uit het dossier blijkt dat de tweede verzoekende partij de aanvraag indient namens de eerste verzoekende partij die onderscheiden rechtspersoonlijkheid heeft en als enige aanvrager kan doorgaan. De eerste verzoekende partij bevestigt dit ook in haar wederantwoordnota.

Beoordeling door de Raad

Uit het administratief dossier blijkt dat de tweede verzoekende partij, als zaakvoerster van en namens de eerste verzoekende partij, de aanvraag heeft ingediend bij de tussenkomende partij.

De eigenlijke aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning is dan ook de bvba NOCASU. Dit wordt ook bevestigd door de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen voorhouden, vermeldt de weigeringsbeslissing van de tussenkomende partij van 17 oktober 2016 niet mevrouw Suzanne SOETE als aanvrager, maar de bvba NOCASU.

Enkel de eerste verzoekende partij dient beschouwd te worden als de werkelijke aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning.

Mevrouw Suzanne SOETE heeft de aanvraag immers louter als zaakvoerster van en namens de bvba NOCASU ingediend maar heeft zich daarbij niet in de rechten van de bvba NOCASU gesteld. De interne bevoegdheden van de zaakvoerder van een bvba om een aanvraagdossier in te dienen bij een gemeente, maken van deze zaakvoerder als natuurlijke persoon nog geen 'juridische aanvrager'. Mevrouw Suzanne SOETE houdt immers niet voor dat zij zelf als natuurlijke persoon

een persoonlijk voordeel nastreeft bij de vernietiging van de weigeringsbeslissing van de verwerende partij.

De exceptie is in de aangegeven mate gegrond.

Waar in het arrest verder gesproken wordt over ‘de verzoekende partij’ wordt hiermee enkel de eerste verzoekende partij bedoeld, zijnde de bvba NOCASU.

C. Ontvankelijkheid wat betreft het voorwerp van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

In haar verzoekschrift vraagt de verzoekende partij de vernietiging van zowel de beslissing van de verwerende partij van 2 februari 2017 als van de weigeringsbeslissing van de tussenkomende partij van 17 oktober 2016. Zij meent dat de stedenbouwkundige vergunning zoals aangevraagd moet worden toegekend, minstens toegekend met de noodzakelijke aanpassingen.

2.

De tussenkomende partij merkt op dat in het verzoekschrift niet enkel de vernietiging van de bestreden beslissing wordt gevraagd, maar eveneens wordt gevraagd om een vergunning te verlenen al dan niet met aanpassingen die aangewezen zijn.

De verzoekende partij lijkt dan ook een nieuw administratief beroep bij de Raad te willen indienen.

3.

In haar wederantwoordnota past de verzoekende partij haar vordering aan in die zin dat de Raad gevraagd wordt de verwerende partij te bevelen een nieuwe beslissing te nemen over haar administratief beroep en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van het arrest.

4.

De tussenkomende partij stelt nog dat het de verzoekende partij niet toekomt om in haar wederantwoordnota haar vordering aan te passen.

Beoordeling door de Raad

Overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO is de Raad bevoegd uitspraak te doen over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het verlenen of weigeren van een vergunning.

In zoverre de verzoekende partij ook de vernietiging vordert van de beslissing van de tussenkomende partij van 17 oktober 2016, is het beroep in die mate onontvankelijk.

De Raad is in beginsel enkel bevoegd om een vergunningsbeslissing te vernietigen wegens schending van regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur. Een verzoekende partij dient daartoe in haar verzoekschrift middelen te ontwikkelen die deze onregelmatigheid van de bestreden beslissing aantonen.

Het komt de Raad derhalve niet toe om in de plaats van het vergunningverlenend bestuursorgaan te onderzoeken of een vergunning al dan niet kan verleend worden. Hij kan enkel nagaan of het

vergunningverlenende bestuursorgaan bij de uitoefening van haar bevoegdheid binnen de grenzen van de wettigheid is gebleven.

De exceptie is in de aangegeven mate gegrond.

D. Schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij hekelt het gebrek aan aanduiding van de regels die de verzoekende partij geschonden acht in het tweede tot en met zesde middel. Deze zijn veelal of in grote mate een herneming van de argumentatie zoals reeds uiteengezet in het administratief beroepschrift.

De tussenkomende partij haalt hierbij rechtspraak aan van de Raad en concludeert dat het tweede tot en met zesde middel onontvankelijk zijn, aangezien zij duidelijk geen opgave bevatten van de geschonden geachte regels. Het is volgens de tussenkomende partij zelfs dermate onduidelijk dat zij en de verwerende partij geraakt worden in hun rechten van verdediging.

Vervolgens stelt de tussenkomende partij nog dat aangezien de verzoekende partij verschillende dragende motieven niet op ontvankelijke wijze in vraag stelt, zij geen voordeel kan halen uit haar beroep en dit als onontvankelijk dient te worden afgewezen.

2.

De verzoekende partij antwoordt op deze exceptie dat artikel 15, 4° Procedurebesluit niet omschrijft wat als een middel moet worden aanzien. Zij meent dat een middel wordt bedoeld als de grond op basis waarvan de vernietiging van de bestreden beslissing wordt gevorderd.

In het tweede middel wordt de schending ingeroepen van een reeks fundamentele principes waaronder het principe dat een sloop altijd mogelijk is aangezien er geen sloopverbod van toepassing is. Ook wordt ingeroepen dat een renovatie mogelijk moet zijn zowel op bouwfysisch als op budgettair vlak.

Het derde tot en met zesde middel betreffen allemaal foutieve, onterechte en ontoelaatbare beoordelingen die ingevolge de onjuistheid ervan voor gevolg hebben dat een onjuiste beslissing is genomen. De bepaling van het Procedurebesluit dat men een middel moet ontwikkelen waarin wordt aangegeven waarom er moet vernietigd worden, kan niet beperkt worden qua inhoud aangezien het volstaat uiteen te zetten op welke basis de vernietiging wordt gevraagd.

Vervolgens betwist de verzoekende partij eveneens dat zij niet alle dragende motieven in vraag stelt. Volgens haar blijkt uit de middelen dat de volledige beslissing ter discussie staat.

3.

De tussenkomende partij volhardt in haar exceptie. Het volstaat niet om aan te voeren dat een beslissing “onjuist” of “foutief” is en om daar veel inhoudelijke kritiek op te spuien. De verzoekende partij kan overigens geen andere invulling geven aan haar middelen in haar wederantwoordnota dan wat zij heeft uiteengezet in haar verzoekschrift.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten en de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving, voorschriften of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden worden.

Hieruit volgt dat de verzoekende partij in het verzoekschrift middelen dient te ontwikkelen die een “onregelmatigheid” van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen, meer bepaald een schending van de regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur.

Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren kan niet worden beschouwd als een ontvankelijk middel. Om ontvankelijk te zijn moet in een middel overigens niet enkel een “onregelmatigheid” worden aangevoerd, maar moet tevens uiteengezet worden op welke wijze de vergunningsbeslissing de regelgeving, voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur schendt.

Een middel moet ook duidelijk zijn in functie van het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere partijen. Een onduidelijk middel kan echter wel aanvaard worden wanneer het door de andere partijen wordt begrepen, en in redelijkheid kan worden begrepen, aangezien aldus het recht van verdediging van de andere partijen niet wordt geschaad.

2.

De Raad stelt vast dat de tussenkomende partij in essentie enkel de ontvankelijkheid van het tweede tot en met het zesde middel van de verzoekende partij betwist. In verband met het eerste middel stelt zij zelf uitdrukkelijk dat wordt aangegeven welke de geschonden regels zijn en dat uit de uiteenzetting van de verzoekende partij kan afgeleid worden waarom zij van mening is dat die regels geschonden zijn.

Gelet op het bovenstaande komt de Raad tot de vaststelling dat de ontvankelijkheid van het eerste middel in de zin van artikel 15, 4° Procedurebesluit niet wordt betwist. Het verzoekschrift bevat dus minstens één ontvankelijk middel waardoor er geen schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit voorligt. De ontvankelijkheid van het tweede tot en met het zesde middel wordt afzonderlijk beoordeeld.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In een eerste middel voert de verzoekende partij de schending aan van het beginsel van behoorlijk bestuur, het beginsel van de scheiding der machten, het onpartijdigheids-, zorgvuldigheids-, vertrouwens- en redelijkheidsbeginsel en het beginsel van de fair play.

De verzoekende partij zet uiteen dat het voorwerp van de aanvraag op de lijst staat van bouwkundig erfgoed met lokaal belang in Oostende. Zij meent dat deze inventaris van het lokaal erfgoed

soeverein werd opgemaakt door de heer Vermeulen, een architect, die vervolgens plaats nam als voorzitter in de adviescommissie bouwkundig erfgoed Oostende. De verzoekende partij bekritiseert het gebrek aan objectieve samenstelling van deze adviescommissie en stelt dat deze enkel bestaat uit afgevaardigden van de stad Oostende die de inventaris verdedigen zoals zij die zelf hebben opgemaakt en waarvan zij geen enkele afwijking toestaan.

De tussenkomende partij heeft zich volgens de verzoekende partij laten leiden door een advies van een adviescommissie die samengesteld is uit haar eigen ambtenaren, een advocaat en twee architecten waarvan één de opsteller van de erfgoedlijst is. De verzoekende partij meent dat dergelijke werkwijze niet alleen ontoelaatbaar is, maar ook onwettig zodat met dergelijk advies, dat zowel technisch als architecturaal foutief is, geen rekening kan worden gehouden.

De verzoekende partij voert aan dat de scheiding der machten, het onpartijdigheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het beginsel van de fair play en het vertrouwens- en redelijkheidsbeginsel zich verzetten tegen een adviescommissie die uitspraak doet over een bouwproject inzake een gebouw op een inventarislijst die door haar voorzitter zelf is opgemaakt. Het verleende advies is bijgevolg volstrekt nietig en kan niet in aanmerking worden genomen.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de bestreden beslissing niet gebaseerd is op het verleend advies van de geviseerde adviescommissie. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft los van alle adviezen een eigen oordeel geveld en het is op basis van dit verslag dat de verwerende partij heeft besloten om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Het feit dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een fout heeft gemaakt omtrent het aantal bouwlagen betekent niet dat het volledige verslag teniet moet worden gedaan. De verwerende partij maakt nog altijd een eigen beoordeling, wat ook blijkt uit de bestreden beslissing waarin is opgenomen dat er geen afwijking is van het aantal bouwlagen.

3.

De tussenkomende partij stelt dat het middel onontvankelijk is in de mate dat de verzoekende partij de schending inroept van “het beginsel van behoorlijk bestuur”. Verder voert zij ook aan dat de schending van het beginsel van de scheiding der machten niet nader wordt toegelicht en het haar onduidelijk is hoe dit beginsel geschonden zou kunnen zijn. Ook omtrent de schending van het vertrouwensbeginsel voert de tussenkomende partij aan dat niet valt in te zien hoe de samenstelling van een adviescommissie dit beginsel zou kunnen schenden.

Ten gronde zet de tussenkomende partij uiteen dat het middel van de verzoekende partij faalt in haar uitgangspunten. Er is geen regelgeving die bepaalt dat een vergunningverlenende overheid zich enkel en alleen kan laten adviseren door volledig externe – van een bestuur volledig onafhankelijke en volledig onpartijdige – adviesorganen. Dat kan evenmin worden afgeleid uit de aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur. Het staat een vergunningverlenende overheid vrij om interne (niet-bindende) adviezen te vragen en onderzoeken te voeren, teneinde in gespecialiseerde materies tot beslissingen te kunnen komen met kennis van zaken. Er is volgens de tussenkomende partij dan ook evident geen sprake van enige partijdigheid.

Uit de samenstelling van de lokale erfgoedcommissie kan niet afgeleid worden dat deze partijdig of afhankelijk zou oordelen. In de commissie zetelen diverse externe deskundigen naast gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaren die overeenkomstig artikel 4.7.1 VCRO steeds geacht worden hun opdrachten neutraal en onafhankelijk uit te voeren. Dat de heer Vermeulen lid was van het onderzoeksteam dat heeft geleid tot de inventarislijst, getuigt enkel van zijn kennis als extern architect die met het lokale erfgoed in Oostende vertrouwd is, maar noopt niet tot de

conclusie dat hij (laat staan de commissie) niet onafhankelijk en onpartijdig kan adviseren over een bouwproject.

Volgens de tussenkomenende partij ligt er zelfs geen begin van bewijs voor van enige partijdigheid, afhankelijkheid of vooringenomenheid, laat staan dat het bewijs voorligt dat de partijdigheid of vooringenomenheid van één van de leden van de commissie van determinerende invloed zou geweest zijn op het advies.

De tussenkomenende partij ziet dan ook niet in hoe dit middel zou kunnen leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Nog daargelaten de vraag of het onafhankelijkheidsbeginsel en onpartijdigheidsbeginsel wel toegepast kunnen worden op organen van actief bestuur en/of adviserende organen, wordt de verwerende partij alvast geen afhankelijkheid of partijdigheid verweten. De verwerende partij is in de bestreden beslissing tot een gehele eigen, zelfstandige en gedetailleerde analyse gekomen van de erfgoedwaarde, om deze erfgoedwaarde vervolgens af te wegen met andere belangen.

4.

De verzoekende partij antwoordt dat de uiteenzetting van de tussenkomenende partij ernst ontbeert. Zij geeft nog een toelichting over het beginsel van behoorlijk bestuur en stelt dat het een verwevenheid betreft waarbij men optreedt als zowel rechter als partij met vermenging van alles zodat daarmee het beginsel van de scheiding der machten wordt geschonden. Ambtenaren moeten volgens de verzoekende partij in volstreekte objectiviteit beslissen zodat zij geen tegenstrijdige belangen mogen hebben, zelfs niet in de hoedanigheid waarin zij optreden. Zij benadrukt dan ook dat het uitgesloten is dat de tussenkomenende partij zelf een inventarislijst opmaakt die men vervolgens laat beoordelen door een adviescommissie waarin de opsteller van de lijst partij is om vervolgens nog eens de ambtenaren die moeten beslissen in die adviescommissie te plaatsen teneinde zichzelf te adviseren. Het vertrouwensbeginsel betekent dat de burger moet kunnen vertrouwen op een gedragslijn van de overheid waarin die overheid zonder persoonlijk belang beslist. Als men zelf bij alles betrokken is, wordt het vertrouwensbeginsel geschonden. Tot slot uit de verzoekende partij nog kritiek op de werking van de tussenkomenende partij.

5.

De tussenkomenende partij stelt nog in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat waar de verzoekende partij in haar wederantwoordnota een ruimere of andere invulling wil geven aan haar middel, dit niet kan worden aanvaard.

Beoordeling door de Raad

1.

In dit middel betwist de verzoekende partij in essentie de werking en samenstelling van de commissie die advies verleent omtrent het bouwkundig erfgoed in Oostende. In de mate dat de verzoekende partij kritiek uit op de tussenkomenende partij die haar heeft laten bijstaan door deze adviescommissie is het middel onontvankelijk. Zoals hierboven reeds vastgesteld, is de Raad enkel bevoegd om de wettigheid te onderzoeken van in laatste administratieve aanleg genomen vergunningsbeslissingen.

2.

Wanneer de verwerende partij op basis van de artikelen 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Ten gevolge het devolutief karakter van het beroep moet de verwerende partij de aanvraag opnieuw in

haar volledigheid onderzoeken, en dit op grond van een eigen beoordeling van de hele aanvraag, zowel wat de legaliteit als de opportuniteit van de aanvraag betreft. Zij is daarbij niet gebonden door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Zij is hierbij overigens evenmin gebonden door het verleend advies van de adviescommissie, waarvan de werkwijze volgens de verzoekende partij ontoelaatbaar en onwettelijk is wegens een gebrek aan objectiviteit, onpartijdigheid en onafhankelijkheid, waardoor de verwerende partij geen rekening zou mogen houden met het verleende advies.

Overeenkomstig artikel 4.7.23, §1 VCRO neemt de verwerende partij haar beslissing op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, wat een onafhankelijk en extern synthese-advies is op basis van een eigen onderzoeksbevoegdheid van deze ambtenaar. Dat deze laatste een foutief standpunt innam in het verslag van 21 december 2016 inzake het aantal bouwlagen doet geen afbreuk aan de wettigheid van de bestreden beslissing. De verwerende partij overweegt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat de opmerking van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar onterecht was.

Zonder uitspraak te doen over de rechtstreekse aanvechtbaarheid van dit advies bij de Raad, stelt de Raad dan ook vast dat de verzoekende partij niet op dienstige wijze de vernietiging van de bestreden beslissing kan nastreven door aan te voeren dat dit advies volstrekt nietig is.

3.

Voor het overige stelt de Raad vast dat de verzoekende partij geen concrete kritiek uit op de verwerende partij zelf. De schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, het beginsel van fair play, het vertrouwens- en redelijkheidsbeginsel en het beginsel van de scheiding der machten worden niet aannemelijk gemaakt door de verzoekende partij.

Het middel wordt verworpen.

B. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In dit middel voert de verzoekende partij aan dat er wel degelijk afwijkingen mochten worden gevraagd omdat deze verantwoord zijn en er geen legaliteitsbelemmering is.

De verzoekende partij meent dat de verwerende partij niet antwoordt op de verantwoording die voor iedere afwijking werd gegeven. De verzoekende partij overloopt vervolgens iedere afwijking die wordt gevraagd en vergelijkt ze met het vigerend voorschrift. Zij herhaalt de verantwoording voor deze afwijkingen en concludeert dat deze mogelijk zijn overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO en er geen sprake kan zijn van een legaliteitsbelemmering waarvan niet kan worden afgeweken.

2.

De verwerende partij betwist de ontvankelijkheid van dit middel. Volgens haar voert de verzoekende partij geen enkele schending aan van een wettelijke bepaling en stelt zij enkel dat de gevraagde afwijkingen verantwoord zijn.

Het antwoord op de vraag of de afwijkingen verantwoord zijn of niet, doet niet ter zake. De verwerende partij heeft immers geoordeeld dat een sloop op dit moment niet aanvaard kan worden. De verwerende partij ziet niet in op welke wijze dergelijke beoordeling kan leiden tot een

onzorgvuldige of onredelijke beslissing. Het is bovendien niet zo dat de afwijking aanvaard wordt zodra ze verantwoord is. Artikel 4.4.1 VCRO laat dit niet toe en de verwerende partij heeft zich dan ook hierop gebaseerd. Zoals uit het verzoekschrift zelf blijkt, zijn de afwijkingen niet beperkt.

3.

De tussenkomende partij wijst op het oordeel van de verwerende partij dat er een groot aantal afwijkingen zijn en dat de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen helemaal niet aanvaardbaar is in acht genomen een goede ruimtelijke aanleg. Ten overvloede stelt zij ook nog dat een aantal afwijkingen, zelfs nog afzonderlijk bekeken, zeker ook niet als beperkt voorkomen.

De tussenkomende partij betwist tot slot nog het belang van de verzoekende partij bij dit middel. Het is niet omdat er een goede verantwoording is voor een afwijking dat er sprake is van een beperkte afwijking overeenkomstig artikel 4.4.1 VCRO.

4.

De verzoekende partij zet in haar wederantwoordnota uiteen dat dit middel een schending van het motiveringsbeginsel omvat. Het vooropstellen van een legaliteitsbelemmering daar waar er geen is, gaat volgens haar ook in tegen het rechtszekerheids-, het vertrouwens- en het zorgvuldigheidsbeginsel.

5.

De tussenkomende partij stelt nog in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota niet voor het eerst kan verduidelijken welke rechtsbepalingen zij geschonden acht en waarom zij deze geschonden acht.

Beoordeling door de Raad

1.

De stelling van de verwerende en tussenkomende partij dat het middel onontvankelijk is wegens gebrek aan uiteenzetting omtrent de wijze waarop de aangehaalde regelgeving werd geschonden, kan niet worden bijgetreden. De verzoekende partij start haar uiteenzetting in dit middel door te stellen dat de verwerende partij niet antwoordt op de verantwoording die voor iedere afwijking werd gegeven en dat hierbij rekening moet worden gehouden met wat als afwijking werd gevraagd en wat erover werd gemotiveerd. Daarnaast zet zij ook iedere afwijking uiteen en motiveert zij waarom zij die verantwoord acht. Hieruit leidt de Raad af dat de verzoekende partij de schending van het motiveringsbeginsel en de kennelijke onredelijkheid van dit weigeringsmotief aanvoert. Uit de antwoordnota en schriftelijke uiteenzetting blijkt dat de verwerende en tussenkomende partij het middel ook in die zin begrepen hebben.

Het aangevoerde middel is voldoende duidelijk uiteengezet om te kunnen worden begrepen en is dus ontvankelijk.

In zoverre uit de uiteenzetting van de tussenkomende partij nog een exceptie inzake het belang van de verzoekende partij kan worden begrepen is deze eveneens te verwerpen. De verzoekende partij heeft belang bij een middel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dat middel voor haar een voordeel kan meebrengen, of indien de in het middel aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld. De verzoekende partij heeft in deze belang bij het aanvoeren van een middel dat aanvoert dat de door haar gevraagde afwijkingen op onredelijke en ongemotiveerde wijze werden afgewezen.

2.

Artikel 4.4.1 VCRO stelt het volgende:

“§1. In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft :

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

...

Hieruit volgt dat in een vergunning beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften, van onder meer een BPA en een stedenbouwkundige verordening, maar dat dit alleen kan na openbaar onderzoek en voor zover de beperkte afwijkingen betrekking hebben op de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen die betrekking hebben op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen hoegenaamd niet toegestaan worden.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO is een uitzonderingsbepaling en moet als dusdanig restrictief worden toegepast. Het vergunningverlenend bestuursorgaan beschikt over de discretionaire bevoegdheid om, rekening houdend met deze restrictieve interpretatie, te bepalen of een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning slechts in beperkte mate van de voorschriften afwijkt en derhalve in toepassing van artikel 4.4.1, §1 VCRO toch kan worden vergund.

De Raad kan in het kader van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht slechts nagaan of de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid ter zake niet kennelijk te buiten is gegaan en in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.

3.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing dat de aanvraag een groot aantal afwijkingen bevat waardoor een legaliteitsbelemmering bestaat om de vergunning te verlenen. Zij overweegt uitdrukkelijk dat de aanvraag strijdt met een aantal voorschriften uit de stedelijke bouwverordening inzake de breedte van de garagepoorten, de ruimte voor fietsen en kinderwagens en de toegang naar de parkeerplaatsen. Verder stelt zij eveneens een afwijking vast van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA ‘Dokter Eduard Moreauxlaan-Oost’ inzake de oppervlakte van de dakuitbouwen. De verwerende partij oordeelt dat enkele van de gevraagde afwijkingen aanvaardbaar kunnen zijn, maar dat dit niet geldt voor de totaliteit: *“In deze betreft het een groot aantal afwijkingen, waarbij de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen niet aanvaardbaar is, maar ook de dakuitbouwen niet conform de voorschriften van het BPA is. Een legaliteitsbelemmering is het geval”*.

De uiteenzetting van de verzoekende partij overtuigt niet om tot de onwettigheid van de bestreden beslissing te besluiten. Dat de afwijkingen, volgens het standpunt van de verzoekende partij, verantwoord zijn betekent niet dat deze per definitie de toets aan artikel 4.4.1, §1 VCRO doorstaan. De verzoekende partij vertolkt trouwens enkel haar eigen persoonlijke opvatting hierover zonder dat zij de concrete beoordeling van de verwerende partij hierbij betreft. Zij beperkt zich tot het zogenaamd ‘verantwoord’ zijn van de afwijkingen en ontwikkelt geen betoog omtrent het vereist beperkt karakter van de afwijkingen. De verzoekende partij toont bijgevolg niet aan dat de verwerende partij een kennelijk onredelijke beoordeling heeft gemaakt door te concluderen dat het gaat om een groot aantal afwijkingen waardoor er sprake is van een legaliteitsbelemmering.

De verwerende partij motiveert afdoende waarom zij acht dat de afwijkingen niet kunnen worden toegestaan overeenkomstig artikel 4.4.1, §1 VCRO. De verzoekende partij toont niet aan dat er een schending van het motiveringsbeginsel voorligt.

Het middel wordt verworpen.

C. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert in dit middel aan dat de bestreden beslissing moet worden vernietigd omdat deze onjuist is qua beoordeling, meer bepaald door het miskennen van de toestand van de Moreauxlaan, de bewering dat het project niet grondig werd bestudeerd, de vooropzetting dat het project architecturaal onjuist zou zijn en de vooropzetting dat de draagkracht van de omgeving wordt overschreden en het wel degelijk mogelijk zou zijn te renoveren zonder sloop.

De verzoekende partij voert aan dat de toestand van het pand door de verwerende partij systematisch wordt miskend. Deze is zodanig slecht dat renovatie is uitgesloten. De verzoekende partij verwijst hiervoor naar het deskundigenverslag van ingenieur Declercq en benadrukt dat deze laatste tot de vaststelling komt dat de door de adviescommissie voorgestelde werkwijze economisch gezien volstreekte waanzin is, dat de technische beschrijving bewijst dat zelfs de gevel niet kan behouden worden en dat renovatie technisch gezien volledig uitgesloten is omdat nooit een resultaat kan bereikt worden gelet op de slechte toestand van de gevel. De verzoekende partij citeert ook uitgebreid het standpunt van ingenieur Declercq waar zij de erfgoedaspecten van het pand in vraag stelt.

Verder bekritiseert de verzoekende partij ook de overwegingen uit de bestreden beslissing inzake de parkeerplaatsen, de bouwhoogte, de overschrijding van de draagkracht van de omgeving en de beoordeling dat het voorstel architecturaal en ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partij door louter het tegendeel aan te voeren, niet concreet de onwettigheid van de bestreden beslissing aantoont. Zij meent dat de alternatieven te weinig onderzocht zijn en dat een sloop op dit moment niet kan gerechtvaardigd worden. Het deskundigenverslag van ingenieur Declercq is pas laat toegevoegd waardoor de tussenkomenende partij er niet over kon oordelen. Het feit dat een behoud onmogelijk is, kan dan wel juist zijn maar dan nog is het volgens de verwerende partij aan de tussenkomenende partij om dit nieuw element te beoordelen.

3.

De tussenkomenende partij stelt dat het haar ten zeerste onduidelijk is welke rechtsschennis de verzoekende partij ziet bij het formuleren van haar middel.

De verzoekende partij blijft van mening dat de verwerende partij de zaken anders had moeten beoordelen, al dan niet op basis van argumenten die zij zelf eerder had aangedragen. Dit maakt de beoordeling van de verwerende partij evenwel niet kennelijk onredelijk of onjuist.

4.

De verzoekende partij antwoordt op de exceptie dat haar middel uitdrukkelijk vermeldt dat de bestreden beslissing moet vernietigd worden door een foutieve beoordeling die het gevolg was van onjuiste gegevens.

Verder voegt zij niets wezenlijks toe in haar wederantwoordnota.

5.

De tussenkomenende partij stelt nog in haar laatste schriftelijke uiteenzetting dat de verzoekende partij niet voor het eerst in haar wederantwoordnota kan verduidelijken welke rechtsbepalingen zij geschonden acht en waarom zij deze geschonden acht.

Wat overblijft is volgens de tussenkomenende partij loutere opportuiniteitskritiek en het is niet omdat de verzoekende partij een en ander onredelijk vindt dat tot de vaststelling zou moeten gekomen worden dat de verwerende partij op kennelijk onredelijke wijze tot haar beslissing is gekomen.

Beoordeling door de Raad

De verzoekende partij stelt in essentie dat de toestand van het pand zodanig slecht is dat renovatie uitgesloten is en enkel sloop mogelijk is.

De verzoekende partij geeft zodoende aan dat zij het inhoudelijk niet eens is met de beoordeling van de aanvraag door de verwerende partij, maar zij laat na om aan te geven welke bepalingen of beginselen er door de verwerende partij zouden zijn geschonden.

De Raad beschikt enkel over een wettigheidstoezicht en kan zich niet uitspreken over de opportuniteit van het weigeren van de vergunning. De Raad kan zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van deze van het bestuur.

Gelet op haar kritiek inzake parkeerplaatsen, het niet overschrijden van de draagkracht, het architecturaal en ruimtelijk aanvaardbaar zijn en de toestand van de Moreauxlaan, blijkt duidelijk dat de verzoekende partij het niet eens is met de zienswijze van de verwerende partij. Zij stuurt dan ook aan op een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, wat niet tot de bevoegdheid van de Raad behoort.

Uit het voorgaande volgt dat de verzoekende partij zich beperkt tot het weergeven van een eigen visie van de goede ruimtelijke ordening, zonder aan te geven om welke reden de bestreden beslissing onwettig zou zijn. De verzoekende partij overtuigt niet dat de verwerende partij zich op foute gegevens heeft gebaseerd of een kennelijk foutieve beoordeling heeft gemaakt van de gegevens.

De exceptie van de tussenkomenende partij is gegrond.

Het middel wordt verworpen.

D. Overige middelen

In de overige middelen argumenteert de verzoekende partij dat de stedenbouwkundige vergunning had moeten worden toegekend, dat de verwerende partij foutief oordeelt dat de stukken betreffende de m.e.r.-screening niet behoorlijk waren ingevuld en dat de verwerende partij zich ten onrechte aansluit bij de foutieve visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Zoals blijkt uit de weerlegging van het vijfde middel, werd de vergunning in de eerste plaats geweigerd omdat er volgens de verwerende partij sprake is van een legaliteitsbelemmering wegens de strijdigheid met stedenbouwkundige voorschriften waarvan niet met toepassing van artikel 4.4.1 VCRO kan worden afgeweken. De verzoekende partij slaagt er niet in om de kennelijke onredelijkheid van dit weigeringsmotief aan te tonen.

Nu dit weigeringsmotief een voldoende draagkrachtig motief is om de bestreden beslissing te dragen, is de overige kritiek van de verzoekende partij kritiek gericht tegen overvloedige motieven, die niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad OOSTENDE is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
4. 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 van 9 oktober 2018 door de zesde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zesde kamer,

Elien GELDERS

Karin DE ROO