

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2012/0401 van 9 oktober 2012  
in de zaak 1112/0468/A/2/0424

*In zake:*

1. de nv [REDACTED]
2. de bvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Marc HERSENS  
kantoor houdende te 9000 Gent, Recollettenlei 3  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partijen*

*tegen:*

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

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

het college van burgemeester en schepenen van de **stad Oostende**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Bert ROELANDTS en Laurent PROOT  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 23 februari 2012, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 15 december 2011.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende van 8 augustus 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partijen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning na sloop van de bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te [REDACTED] en met als kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkommende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 2 oktober 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marc HERSSSENS die verschijnt voor de verzoekende partijen en advocaat Laurent PROOT die verschijnt voor de tussenkommende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij is schriftelijk verschenen.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende verzoekt met een aangetekende brief van 18 april 2012 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de tweede kamer heeft met een beschikking van 21 mei 2012 vastgesteld dat er redenen zijn om het verzoek in te willigen en dat de verzoekende partij tot tussenkomst beschouwd kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO.

## **IV. FEITEN**

Op 4 mei 2011 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de verzoekende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning na de sloop van de bestaande bebouwing”*.

Het perceel is gelegen aan het [REDACTED]. Het [REDACTED] is een vijfhoekig plein centraal in de stad met aan de zijde van de bouwplaats smalle ondiepe percelen die ook achteraan grenzen aan een straat (de [REDACTED]). Op een deel van die percelen staan nog de oorspronkelijke vroeg 20ste eeuwse woningen in eclectische stijlen, doorgaans met 3 bouwlagen en dakverdieping, met daartussen recentere hoogbouwappartementen. Achterliggend is er een laagbouwwijk.

Het af te breken pand gelegen aan het [REDACTED] is opgenomen op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

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

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

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 mei tot en met 10 juni 2011, worden twaalf bezwaarschriften ingediend.

Eandis Infrastructuurgebied Brugge – Middenkust brengt op 10 mei 2011 een ongunstig advies uit.

De Brandweer van de stad Oostende brengt op 3 juni 2011 een gunstig advies uit.

Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen brengt op 8 juni 2011 volgend ongunstig advies uit:

“ ...

Beschrijving I.B.E.

■■■■. Eclectisch enkelhuis uit het eerste kwart van de 20<sup>ste</sup> eeuw; omzoomd voortuintje met hek tussen pijlers. Souterrain, twee bouwlagen en drie traveeën onder pseudo-mansardedak (nok evenwijdig met straat; leien, mechanische pannen). Lijstgevel van rode baksteen verwerkt met witbeschilderde simili. Rechts deurrisaliet oplopend in halsgevel. Anderzijds horizontale gevelgeleding cf. aflijnend rondboogfries met leeuwenmaskers, gevelbreed balkon op uitgewerkte consoles en ter hoogte van deur als leufel op rechthoekige pijlers; uitgewerkte gietijzeren leuning voorzien van wapenschild. Muuropeningen rondbogig beneden, rechtshoekig boven. Dakkapel met kruiskozijn onder platdak.

(...)

Overwegingen

In tegenstelling tot het ■■■■ bezit het ■■■■ nog veel vertegenwoordigers van de oorspronkelijke architectuur en schaal. Deze vertegenwoordigers leggen een stedenbouwkundig zinvolle relatie met de naburige, te behouden belle-epoquewijken.

In tegenstelling tot het ■■■■ vertoont het ■■■■ zeer ondiepe percelen, waarvan de bebouwingshoogte en typologie een onmiddellijke repercussie heeft op de achterliggende, te behouden laagbouwwijken en in het bijzonder op de ■■■■.

Het behandelde pand ligt op minder dan 20m van een beschermd monument, en draagt hoerdoor bij tot de context van dit monument. Het pand vertoont intacte, gedetailleerde en zorgvuldige architectuur, die ook passend aansluit op de rooilijn van de achterliggende smalle straat (■■■■).

De Commissie beslist om deze redenen dit pand de locuswaarde “eerste keuze” toe te kennen en het behoud mits eventuele aanpassing verplicht te stellen.

(...)

Conclusies 04/05/2011

De commissie betreurt dat hetzelfde dossier wordt ingediend en dat een onderzoek naar renovatie of herbestemming niet wordt overwogen.

...”

De Dienst Beheer, Ontwerp en Inrichting van de stad Oostende brengt op 29 juni 2011 een gunstig advies uit.

Er wordt geen advies gevraagd aan de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende weigert op 8 augustus 2011 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partijen. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

**Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening**

Overwegende dat de aanvraag de bouw van een meergezinswoning na sloop van de bestaande bebouwing omvat;

Overwegende dat het te slopen pand opgenomen werd in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed 'Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen, stad Oostende', die in opdracht van het Agentschap RE West-Vlaanderen-Onroerend Erfgoed werd opgemaakt;

...

Overwegende dat in de onmiddellijke omgeving nog gebouwen voorkomen die opgenomen zijn in de Inventaris Bouwkundig Erfgoed en die op deze manier een samenhangend geheel vormen met dit erfgoedpand;

Overwegende dat het pand op minder dan 20 meter van een beschermd monument (■■■■) ligt;

Overwegende dat, in tegenstelling tot het ■■■■, het ■■■■ nog door authentieke belle-époquevilla's wordt gekenmerkt;

Overwegende dat huidige aanvraag werd voorgelegd aan de adviescommissie A.be overeenkomstig het gemeenteraadsbesluit van 24/05/2007 houdende de vaststelling van het Algemeen Villaplan — Actieplan Bouwkundig Erfgoed waarbij wordt beslist dat elke aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning of attest voor het slopen, herbouwen en/of verbouwen van een gebouw dat voorkomt op de voormelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voorgelegd wordt aan een adviescommissie, die is samengesteld uit leden van de begeleidingscommissie van het project Actieplan Bouwkundig Erfgoed, afgekort A.be;

...

Overwegende dat het pand volgens de voormelde lijst de locuswaarde 'hoog' heeft meegekregen;

Overwegende dat het gemeenteraadsbesluit van 27/11/2009 bepaalt dat, indien de locuswaarde 'hoog' is, het pand, mits aanpassingen, behouden moet blijven;

Overwegende dat de adviescommissie heeft beraadslaagd over dit dossier;

Gelet op de historiek van bovenvermelde locatie waar twee eerdere aanvragen voor de bouw van een meergezinswoning na sloop van de bestaande bebouwing werden geweigerd;

Overwegende dat de huidige aanvraag gelijkaardig is als de voorgaande;

...

Overwegende dat de conclusie van de commissie in de huidige aanvraag als volgt luidt: "De commissie betreurt dat hetzelfde dossier wordt ingediend en dat een onderzoek naar renovatie of herbestemming niet wordt overwogen.";

Overwegende dat er tijdens het openbaar onderzoek 12 bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat deze bezwaren handelen over het niet akkoord gaan van de sloop van het belleépoquepand met hoge locuswaarde;

Gelet op de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;

Overwegende dat de bovenvermelde verordening van toepassing is op de huidige aanvraag, gelet op artikel vijf, vermits de nieuwbouw zes woonentiteiten voorziet;

Overwegende dat het project niet beantwoordt aan artikel 20 (trappen) van deze verordening;

*Gelet op het ongunstig advies van Onroerend Erfgoed;*

*...*

*Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning omwille van de hierboven vermelde redenen.*

*...”*

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 15 september 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 november 2011 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 22 november 2011 beslist de verwerende partij op 15 december 2011 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*“ ...*

### **3.      *VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR***

*De deputatie heeft kennis genomen van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De conclusie luidt als volgt:*

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

*De af te breken woning is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De adviezen van Onroerend Erfgoed en van de adviescommissie A.be zijn ongunstig voor de sloop. Een belangrijk element dat echter ontbreekt in deze adviezen is het feit dat het te slopen gebouw aan beide zijden geflankeerd wordt door veel hogere appartementsgebouwen met grote blinde wachtgevels die bedoeld zijn om een even groot gebouw tussen te plaatsen. Het bevriezen van deze ongelukkige situatie door vast te houden aan het behoud van de bestaande woning tussen twee veel hogere appartementen is geen goede ruimtelijke ordening.*

*De dienst meent dat de eclectische gevel op zich net te weinig aanspraak kan maken op uniek kunsthistorisch, geschiedkundig of ander belang en daarom net ondergeschikt is t.o.v. het stedenbouwkundig waardevol principe dat tussen twee wachtgevels kan gebouwd worden met hetzelfde gabariet. Dit was ook de visie van de dienst n.a.v. het vorig beroep (dossier 2009/171).*

*Het ontwerp voorziet in geen enkele parkeerplaats bij de zes woongelegenheden. Er kunnen echter geen parkeerplaatsen voorzien worden op eigen terrein. Het perceel is slechts 6,4m breed zodat er geen garagetoegang toegestaan kan worden volgens artikel 15 van de stedelijke verordening op de bouwwerken.*

*Hieruit blijkt dat een smal perceel eigenlijk niet zo geschikt is voor het bouwen van een meergezinswoning. Er kunnen geen parkeerplaatsen gerealiseerd worden op eigen terrein, waardoor het niet aangewezen is dat het aantal woongelegenheden gaat toenemen. Anderzijds wordt de plaats van de aanvraag geflankeerd door hoge blinde wachtgevels zodat er in principe tussen deze wachtgevels kan gebouwd worden met hetzelfde gabariet.*

*De parkeerdruk is zeer groot in deze omgeving. De aanvraag kan enkel aanvaard worden indien zou blijken dat de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.*

*In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt niks vermeld over de parkeerproblematiek.*

*De aanvraag voldoet niet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid.*

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep ongegrond te verklaren en de gevraagde stedenbouwkundige vergunning te weigeren.*

#### **4 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt :*

##### **4A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

*De plaats van de aanvraag is gelegen aan het [REDACTED] in Oostende. Het [REDACTED] is een vijfhoekig plein centraal in de stad met aan de zijde van de bouwplaats smalle ondiepe percelen die ook achteraan grenzen aan een straat (de [REDACTED]). Op een deel van die percelen staan nog de oorspronkelijke vroeg 20<sup>ste</sup> eeuwse woningen in eclectische stijlen, doorgaans met 3 bouwlagen en dakverdieping, met daartussen recentere hoogbouwappartementen. Achterliggend is er een laagbouwwijk.*

*...*

*Het gebouw wordt aan beide zijden geflankeerd door dubbel zo hoge en diepere appartementsgebouwen.*

*Het ontwerp voorziet het bouwen van een appartementsgebouw na afbraak van de bestaande eengezinswoning die opgenomen is in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het appartementsgebouw bestaat uit 7 bouwlagen + een achtste teruggetrokken bouwlaag. In totaal worden er 6 woongelegenheden gerealiseerd. Er wordt geen enkele parkeerplaats voorzien in het project.*

*Dit dossier kent een historiek. Op 8/06/2009 weigerde het college van burgemeester en schepenen een bijna identieke aanvraag tot het bouwen van een meergezinswoning na de sloop van de bestaande woning. Tegen deze weigering werd beroep aangetekend bij de deputatie. Nog voor de deputatie een beslissing nam in dit dossier werd een nieuwe aanvraag ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Door de aanvragers werd aan de deputatie gevraagd om het dossier onbeperkt uit te stellen in afwachting van de nieuwe aanvraag.*

##### **4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag dient getoetst te worden aan de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan. De aanvraag is gelegen in woongebied en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

*De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Zoals ook in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt aangehaald moet worden vastgesteld dat de aanvraag op een aantal punten niet voldoet*

*aan de voorschriften van deze verordening. Zo moeten volgens de verordening de afgewerkte wanden een vrije doorgang van 1,5 m garanderen en moet de ruwbouwmaat ten minste 1,75 m bedragen. De ruwbouwmaten op het plan bedragen minder dan 1,75 m: de ruwbouwmaat op het plan in de hall voor de lift op de verdiepingen bedraagt slechts 1,71 m en ter hoogte van de liftsas op het gelijkvloers bedraagt de ruwbouwmaat op het plan zelfs maar 1,51 m.*

*Volgens artikel 15 van de gewestelijke verordening kunnen afwijkingen op de ruwbouwmaten worden opgenomen in de aanvraag als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuningen en plinten, van minstens 150 cm gegarandeerd wordt. Aanvrager stelt op de hoorzitting dat naar de gemeenten toe wordt geadviseerd om geen dossiers te blokkeren op basis van strijdigheden met de toegankelijkheidsverordening. Dit kan echter niet als een afdoende motivering in toepassing van artikel 15 worden aanvaard.*

*In de weigering van het college van burgemeester en schepenen wordt vermeld dat het project niet beantwoordt aan artikel 20 van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid dat handelt over trappen. Door de aanwezigheid van een lift die voldoet aan artikel 21 moet evenwel niet worden voldaan aan artikel 20 van de verordening. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar merkt dit ook op in haar verslag.*

...

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De af te breken woning is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Bijgevolg is volgens het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies verlenen het advies van Onroerend Erfgoed vereist. Onroerend Erfgoed bracht een ongunstig advies uit. Ingevolge het gemeenteraadsbesluit van 24/05/2007 houdende de vaststelling van het Algemeen Villaplan – Actieplan Bouwkundig Erfgoed moet de aanvraag voor het slopen van een pand dat voorkomt op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, ook worden voorgelegd aan de adviescommissie A.be. Ook het advies van de adviescommissie A.be is ongunstig.*

*Bij de beoordeling van de aanvraag tot het slopen van de bestaande woning, opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed dienen verschillende elementen te worden afgewogen. In de eerste plaats moet worden gekeken naar de erfgoedwaarde van de bestaande woning. De woning heeft een grote locuswaarde die zij mede dankt aan de relatie met de naburige en te behouden belle-époque architectuur in de omgeving. Door de aanwezigheid van een aantal beschermde panden in de omgeving van de aanvraag (ondermeer de panden met huisnummers 56, 50 en 42-44 op [REDACTED]) wordt ondanks de aanwezigheid van meergezinswoningen een samenhangend geheel gevormd die de erfgoedwaarde van elk van de panden nog verhoogt. Meer in het bijzonder vormt de woning een meerwaarde voor het nabijgelegen beschermd monument op het [REDACTED]. Daarnaast moet worden onderstreept dat de woning, een mooie getuige is van de belle-époque stijl, nog in een zeer goede staat verkeert en een sloop bouwfysisch gezien helemaal niet noodzakelijk is. De plaats van de aanvraag is bovendien gelegen op een beeldbepalende locatie namelijk het [REDACTED].*

*Vanuit functioneel oogpunt moet worden vastgesteld de bestaande situatie niet ideaal is gelet op het feit dat het te slopen gebouw aan beide zijden wordt geflankeerd door veel hogere appartementsgebouwen met grote blinde wachtgevels. Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wijst hierop in haar verslag. De vraag om de woning te*

*mogen slopen en een meergezinswoning op te richten is te verwachten. Aangezien de bestaande woning in een zeer goede staat verkeert en een renovatie niet aan de orde is, is het behouden van de woning evenwel budgettair meer verantwoord dan de sloop ervan gevolgd door de bouw van een nieuw appartementsgebouw.*

*Ook het voorgestelde alternatief voor de sloop moet worden onderzocht. De aanvraag voorziet in het bouwen van een meergezinswoning dit evenwel zonder dat er parkeerplaatsen worden voorzien. Ingevolge artikel 15 van de gemeentelijke verordening kan slechts een garagetoegang worden voorzien indien de gevelbreedte ten minste 9m bedraagt. Dit is hier niet het geval. Aangezien er geen parkeerplaatsen worden voorzien op het eigen terrein, is het niet aangewezen om het aantal woongelegenheden te laten toenemen tot 6 in totaal. Bovendien zijn de bestaande openbare parkeervoorzieningen nu reeds onvoldoende. Ondanks de recent gebouwde parking voor het ziekenhuispersoneel is de parkeerdruk erg groot. Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt zich vragen naar mobiliteit en in het bijzonder naar wat de parkeerdruk betreft. Op de hoorzitting werden geen oplossingen geformuleerd voor deze parkeerproblematiek.*

*In toepassing van artikel 1.1.4 VCRO moet een afweging worden gemaakt. De bestaande woning heeft een hoge erfgoedwaarde en verkeert nog in een zeer goede staat. Zowel bouwfysisch als budgettair is het behoud van het pand verantwoord. De woning wordt aan weerszijden geflankeerd door hogere appartementsgebouwen en dit resulteert in de aanwezigheid van 2 wachtgevels. In het voorgestelde alternatief worden in verhouding tot de bestaande situatie bijkomende woongelegenheden gecreëerd. Evenwel kunnen er geen parkeerplaatsen worden voorzien op het eigen terrein en ook in de omgeving is de parkeerdruk op heden reeds erg groot. De aanvraag gaat de ruimtelijke draagkracht van zowel het perceel als de omgeving te boven. Er wordt geconcludeerd dat de sloop van de bestaande woning dan ook niet aangewezen is. De aanvraag is niet verenigbaar met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE**

*Overwegende dat de aanvraag strekt tot de sloop van een bestaande woning en de bouw van een meergezinswoning; dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming indien de aanvraag ook de toets inzake de goede ruimtelijke ordening doorstaat; dat de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid; dat de bestaande woning opgenomen is op de inventaris bouwkundig erfgoed en een hoge locuswaarde heeft; dat in de nabije omgeving nog voorbeelden van de belle-époquestijl aanwezig zijn en het pand een meerwaarde vormt voor het nabijgelegen beschermd monument op het [REDACTED]; dat de woning in een zeer goede staat verkeert; dat de woning aan beide zijden wordt geflankeerd door twee grotere appartementsgebouwen en er aan beide zijden een wachtgevel is; dat in verhouding tot de bestaande situatie het aantal woongelegenheden zal toenemen; dat op het terrein zelf geen parkeergelegenheid wordt voorzien; dat de parkeerdruk in de omgeving reeds zeer groot is; dat ingevolge artikel 1.1.4 VCRO een afweging dient te worden gemaakt; dat de aanvraag de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving overstijgt; dat de sloop van de woning niet aangewezen is; dat de aanvraag niet verenigbaar is met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening;*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.



## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De bestreden beslissing werd, zo blijkt uit de stukken van het dossier, aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 9 januari 2012.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 23 februari 2012, is tijdig.

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

1.

De verzoekende partijen zijn de aanvragers van de stedenbouwkundige vergunning en beschikken overeenkomstig artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 1° VCRO over het vereiste belang.

2.

Ambtshalve dient de Raad te onderzoeken of de verzoekende partijen beschikken over de nodige procesbevoegdheid en meer in het bijzonder of het bevoegde orgaan tijdig en correct beslist heeft om bij de Raad in rechte op te treden.

3.

Voor de verzoekende partij, de bvba [REDACTED] ligt een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden, ondertekend door de zaakvoerder. Gelet op de uitdrukkelijke verwijzing in de statuten naar artikel 257 van het Wetboek van Vennootschappen kan aanvaard worden dat de zaakvoerder de vennootschap ook in rechte kan vertegenwoordigen, en dat deze vertegenwoordigingsbevoegdheid ook de beslissingsbevoegdheid omvat inzake het in rechte treden.

4.

Voor de verzoekende partij, de nv [REDACTED] ligt evenwel geen rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voor.

De voorgelegde procesvolmacht van 22 februari 2012 werd ondertekend door één gedelegeerd bestuurder.

Uit de voorgelegde statuten blijkt dat de vennootschap *“in de verbintenissen, inbegrepen de akten waarbij een openbaar of ministerieel ambtenaar optreedt, of in rechte,”* vertegenwoordigd moet worden door minstens twee bestuurders, hetzij door een bijzondere lasthebber binnen de perken van het mandaat.

Het optreden in rechte is geen daad van dagelijks bestuur zodat de gedelegeerd bestuurder niet kan voorhouden in het kader van zijn toegekende opdracht van dagelijks bestuur te handelen. Er wordt ook niet aangetoond dat hij gevolmachtigd was om alleen te beslissen om in rechte te treden bij de Raad.

De ingestelde vordering tot vernietiging dient dan ook onontvankelijk verklaard te worden in hoofde van de nv [REDACTED].

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **Enig middel**

#### *Standpunt van de partijen*

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de formele motiveringsplicht en de schending van het gelijkheidsbeginsel.

Volgens de verzoekende partij weegt het eclectisch karakter van de gevel niet op tegen de huidige bestaande toestand van het gebouw. Zij stelt, onder verwijzing naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat het betrokken perceel dat geflankeerd wordt door veel hogere appartementsgebouwen met grote blinde wachtgevels bedoeld is om een even groot gebouw met hetzelfde gabariet op te richten. Volgens de verzoekende partij legt de verwerende partij zonder draagkrachtige motivering dit vaststaande stedenbouwkundig principe naast zich neer. De verwerende partij motiveert ook niet in concreto waarom het gebouw moet bewaard blijven. Zij voegt er aan toe dat de verwerende partij zelfs negeert dat het pand in huidige vorm geen enkel samenhangend geheel vormt met andere al dan niet beschermde panden in de omgeving, net omwille van het feit dat het geprangd zit tussen hoogbouwappartementen.

De verzoekende partij stelt voorts dat het huidige pand te kampen heeft met vochtinfiltratie, gelet op de aanpalende hoge appartementsgebouwen. Zij is dan ook van mening dat de overweging van de verwerende partij dat de woning zich in zeer goede staat bevindt niet strookt met de werkelijkheid en tevens niet werd onderzocht.

Tot slot is de verzoekende partij de mening toegedaan dat het gelijkheidsbeginsel geschonden is. Zij stelt dat de discriminatie erin bestaat dat een niet geoorloofd onderscheid wordt gecreëerd tussen panden opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en geklasseerde panden. Panden die geklasseerd zijn krijgen immers de nodige premies voor het onderhoud en het in stand houden van deze panden, terwijl panden opgenomen in de Inventaris deze premies niet krijgen.

De verwerende partij antwoordt hierop door eerst te benadrukken dat de verzoekende partij voorbijgaat aan het feit dat in de bestreden beslissing ook wordt vermeld dat de aanvraag niet voldoet aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid en dat de bouwheer geen afdoende motivering bijbracht om toepassing te maken van artikel 15 van deze verordening.

Vervolgens stelt de verwerende partij dat zij een eigen beoordeling heeft gemaakt en daarbij op bepaalde punten wel en op andere niet de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar heeft gevolgd. Zij stelt haar beslissing formeel gemotiveerd te hebben. De verwerende partij stelt dat het behoud van de bestaande woning aangewezen is, gelet op de erfgoedwaarde van het gebouw, de goede bouwfysische toestand, de beeldbepalende locatie en het gebrek aan parkeervoorzieningen dat ervoor zorgt dat een toename van het aantal woongelegenheden niet aangewezen is waardoor de aanvraag bijgevolg de ruimtelijke draagkracht overschrijdt.

De verwerende partij stelt dat de verzoekende partij dit laatste punt niet in vraag stelt, hoewel dit ook al in een eerder verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar naar aanleiding van een vroegere aanvraag een pijnpunt vormde. Gelet op deze afweging stelt de verwerende partij dat zij het loutere feit dat de bestaande bebouwing in de inventaris van het bouwkundig erfgoed staat, op zich niet als weigeringsmotief heeft weerhouden.

Voorts is de verwerende partij van mening dat de stelling inzake de vochtinfiltratie geenszins concreet wordt gestaafd, laat staan dat er duidelijkheid is over de omvang van de vermeende

vochtproblemen. Met betrekking tot de schending van het gelijkheidsbeginsel verwijst de verwerende partij naar rechtspraak van de Raad van State waarin staat bepaald dat er een ongeoorloofde verschillende beoordeling van twee vergelijkbare situaties moet hebben plaatsgevonden door éénzelfde vergunningverlenende overheid alvorens te kunnen spreken over een schending, hetgeen niet door de verzoekende partij wordt aangetoond.

De tussenkomenende partij voegt hieraan nog toe dat de verzoekende partij er een zeer fragmentaire lezing van de bestreden beslissing op nahoudt. Zo is de bestreden beslissing gesteund op verschillende motieven die elk op zich de beslissing kunnen verantwoorden, en bijgevolg alle onwettig dienen te zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden. Volgens de tussenkomenende partij bevat de bestreden beslissing twee weigeringsmotieven, met name de strijdigheid met artikel 15 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake de toegankelijkheid en de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. De tussenkomenende partij stelt voorop dat de verzoekende partij geen kritiek uit op de vastgestelde schending van het artikel 15 en dat het niet aanwenden van een middel tegen een determinerend motief dan ook moet leiden tot de ongegrondheid van het beroep.

Vervolgens stelt de tussenkomenende partij dat met betrekking tot de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening ook hier geen kritiek wordt geleverd op het feit dat de verwerende partij de ruimtelijke draagkracht van het perceel en de onmiddellijke omgeving door de aanvraag overschreden acht. Aangezien dit onderdeel ook een determinerend weigeringsmotief uitmaakt, is ook hier de tussenkomenende partij van mening dat het niet aanwenden ervan leidt tot de ongegrondheid van het beroep.

Tot slot stelt de tussenkomenende partij dat de schending van het gelijkheidsbeginsel niet kan worden weerhouden. De verzoekende partij geeft slechts een algemene en vage omschrijving van de opgeworpen schending, dewelke niet in concreto wordt getoetst aan de bestreden beslissing. Daarenboven kan het gelijkheidsbeginsel slechts geschonden zijn als in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld, zonder dat daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording bestaat. Nochtans kan het gemaakte onderscheid tussen onroerende goederen opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed en panden opgenomen als monument objectief verantwoord worden.

De verzoekende partij herneemt in haar wederantwoordnota haar eerdere betoog en voegt nog toe dat de verwerende partij heeft nagelaten de op haar rustende plicht van de watertoets uit te voeren. Zij stelt daarnaast ook nog dat het bestendigen van de bestaande toestand leidt tot een blijvende wachtgevel ter plaatse, hetgeen planologisch niet aanvaardbaar is.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

De Raad stelt vast dat de bestreden beslissing drie op zich staande weigeringsmotieven bevat die elk op zich determinerend en dragend zijn.

Het eerste weigeringsmotief luidt als volgt :

*“... ”*

*De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid. Zoals ook in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt aangehaald moet worden vastgesteld dat de aanvraag op een aantal punten niet voldoet aan de voorschriften van deze verordening. Zo moeten volgens de verordening de*

afgewerkte wanden een vrije doorgang van 1,5 m garanderen en moet de ruwbouwmaat ten minste 1,75 m bedragen. De ruwbouwmaten op het plan bedragen minder dan 1,75 m: de ruwbouwmaat op het plan in de hall voor de lift op de verdiepingen bedraagt slechts 1,71 m en ter hoogte van de liftsas op het gelijkvloers bedraagt de ruwbouwmaat op het plan zelfs maar 1,51 m.

Volgens artikel 15 van de gewestelijke verordening kunnen afwijkingen op de ruwbouwmaten worden opgenomen in de aanvraag als in het aanvraagdossier gemotiveerd aangetoond wordt dat na de afwerking van de wanden een vrije en vlakke doorgangsbreedte, gemeten tussen de afgewerkte wanden met inbegrip van eventuele leuningen en plinten, van minstens 150 cm gegarandeerd wordt. Aanvrager stelt op de hoorzitting dat naar de gemeenten toe wordt geadviseerd om geen dossiers te blokkeren op basis van strijdigheden met de toegankelijkheidsverordening. Dit kan echter niet als een afdoende motivering in toepassing van artikel 15 worden aanvaard.

...

Het derde weigeringsmotief heeft betrekking op de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

Ook het voorgestelde alternatief voor de sloop moet worden onderzocht. De aanvraag voorziet in het bouwen van een meergezinswoning dit evenwel zonder dat er parkeerplaatsen worden voorzien. Ingevolge artikel 15 van de gemeentelijke verordening kan slechts een garagetoegang worden voorzien indien de gevelbreedte ten minste 9m bedraagt. Dit is hier niet het geval. Aangezien er geen parkeerplaatsen worden voorzien op het eigen terrein, is het niet aangewezen om het aantal woongelegenheden te laten toenemen tot 6 in totaal. Bovendien zijn de bestaande openbare parkeervoorzieningen nu reeds onvoldoende. Ondanks de recent gebouwde parking voor het ziekenhuispersoneel is de parkeerdruk erg groot. Ook de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt zich vragen naar mobiliteit en in het bijzonder naar wat de parkeerdruk betreft. Op de hoorzitting werden geen oplossingen geformuleerd voor deze parkeerproblematiek.

In toepassing van artikel 1.1.4 VCRO moet een afweging worden gemaakt. De bestaande woning heeft een hoge erfgoedwaarde en verkeert nog in een zeer goede staat. Zowel bouwfysisch als budgettair is het behoud van het pand verantwoord. De woning wordt aan weerszijden geflankeerd door hogere appartementsgebouwen en dit resulteert in de aanwezigheid van 2 wachtgevels. In het voorgestelde alternatief worden in verhouding tot de bestaande situatie bijkomende woongelegenheden gecreëerd. Evenwel kunnen er geen parkeerplaatsen worden voorzien op het eigen terrein en ook in de omgeving is de parkeerdruk op heden reeds erg groot. De aanvraag gaat de ruimtelijke draagkracht van zowel het perceel als de omgeving te boven. Er wordt geconcludeerd dat de sloop van de bestaande woning dan ook niet aangewezen is. De aanvraag is niet verenigbaar met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening.

...”

Het tweede weigeringsmotief betreft de erfgoedwaarde van de woning en de samenhang met andere panden in de omgeving, waarbij de goede staat van de woning werd benadrukt.

Elk van deze motieven volstaan op zich om het bestreden besluit in zijn geheel te gronden.

Indien een bestreden beslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten die motieven alle onwettig zijn om een nietigverklaring bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

2.

De verzoekende partij voert in haar enig middel twee grieven aan die enkel gericht zijn tegen het **tweede** weigeringsmotief van het bestreden besluit, met name de opname van de woning op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Met deze uiteenzetting heeft de verzoekende partij de grenzen van het debat gesteld.

Er wordt derhalve geen kritiek uitgeoefend op het eerste en het derde weigeringsmotief. Deze motieven zijn elk op zich determinerend en kunnen zelfstandig de weigeringsbeslissing dragen.

Het ontbreken van grieven tegen twee determinerende weigeringsmotieven leidt tot de noodzakelijke vaststelling dat de bestreden weigeringsbeslissing onaangetast haar geldigheid bewaart.

De eventuele gegrondheid van de door de verzoekende partij aangevoerde grieven tegen het tweede weigeringsmotief kan dan ook niet tot de vernietiging van het bestreden besluit leiden, zodat het beroep dient te worden verworpen, zonder dat de Raad tot een wettigheidsonderzoek van de ingeroepen grieven dient over te gaan.

Het enig middel is ongegrond.

**OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende is ontvankelijk.
2. Het beroep is onontvankelijk in hoofde van de verzoekende partij nv [REDACTED].
3. Het beroep is voor het overige ontvankelijk maar ongegrond.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, ten laste van de verzoekende partijen.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100,00 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 9 oktober 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS,            voorzitter van de tweede kamer,  
  
                                      met bijstand van

Katrien VISSERS,        toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Katrien VISSERS

Hilde LIEVENS