

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2012/0011 van 18 januari 2012
in de zaak 1112/0052/SA/3/0034

In zake:

1. [REDACTED]
 2. [REDACTED]
- beiden wonende te [REDACTED]
verzoekende partijen

tegen:

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

verwerende partij

*Tussenkomende
partij :*

[REDACTED]
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Laurent PROOT en Sofie DE MAESSCHALCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 10 september 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 11 augustus 2011.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan van 1 april 2011 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een gebouw en het oprichten van een appartementsgebouw.

Het betreft een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED]

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft het originele administratief dossier neergelegd maar geen nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 11 januari 2012, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende partijen, in persoon, mevrouw Sophie IDE die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Sofie DE MAESSCHALCK die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

■■■■ vraagt met een op 27 oktober 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 17 november 2011, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst aangemerkt kan worden als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot schorsing.

IV. FEITEN

Op 24 november 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning na afbraak bestaande gebouw – Residentie ■■■■”*.

Een eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd op 6 februari 2007 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van De Haan. Het administratief beroep van de tussenkomende partij tegen vermelde weigeringsbeslissing werd op 11 oktober 2007 verworpen door de verwerende partij. Naar aanleiding van een tweede aanvraag van de tussenkomende partij weigerde het college van burgemeester en schepenen van De Haan bij besluit van 23 oktober 2009 de stedenbouwkundige vergunning en dit gelet op een negatief advies met betrekking tot de gevraagde afwijking van het vigerende bijzonder plan van aanleg.

Het perceel is, zo blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oostende-Middenkust’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 21 september 2005 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 4, ‘Winkelcentrum West’, meer bijzonder in een zone voor residentiële bebouwing in een gesloten structuur. Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 januari 2011 tot en met 22 februari 2011, worden twee bezwaarschriften ingediend, waarvan één uitgaande van de huidige verzoekende partijen.

De gewestelijk erfgoed ambtenaar brengt op 10 februari 2011 een ongunstig advies uit dat in hoofdzaak luidt als volgt:

“ ...

De inventaris van het bouwkundig erfgoed is opgemaakt voor het hele grondgebied van Vlaanderen en geeft een overzicht van de cultuurhistorische waardevolle sites op het moment van de inventarisatie. Veel opgenomen items zijn referentiesites en overstijgen de middelmaat van de Vlaamse bebouwing of het behoud ervan is minstens van lokaal belang. Concreet bezit het hoekpand vanuit het standpunt van onroerend erfgoed nog voldoende erfgoedwaarde om te denken in termen van behoud en renovatie in plaats van afbraak. Deze woning kan zeker, mits bvb. een uitbreiding achteraan, verbouwd worden tot meergezinswoning doch door de sloop zou een deel van het bouwkundige erfgoed van uw gemeente onherroepelijk verloren gaan.

Wij adviseren deze aanvraag tot sloop bijgevolg ongunstig.

De afweging erfgoed dient meegenomen te worden in de volledige beoordeling van deze bouwaanvraag met zijn verschillende maatschappelijke en ruimtelijke aspecten.

...”

De brandweer verleent op 14 maart 2011 een gunstig advies.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente De Haan verleent op 1 april 2011 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Het terrein is gelegen binnen de perimeter van de verstedelijkte kern van De Haan-Centrum. Het terrein is tevens gelegen in de nabijheid van een grootschalig nieuwbouwproject [REDACTED] als dusdanig opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg.

De geplande werken en handelingen omvatten het slopen van een leegstaande hoekwoning en het oprichten van een appartementsgebouw.

Volgens de zoneringsgegevens van het Bijzonder Plan van Aanleg maakt de projectzone deel uit van een gesloten bebouwingsstructuur. Rekening houdende met de beperkte afmetingen van het hoekperceel en de maximale bouwdiepte van 15 meter zoals bepaald in het Bijzonder Plan van Aanleg, is er geen sprake van een achtergevel noch achterperceelgrens.

De ruimtelijke impact van de afwijking is eerder beperkt, rekening houdende met de beoogde ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden binnen de specifieke zonering. De afwijking op de stedenbouwkundige voorschriften leidt niet tot een oneigenlijke wijziging van de vigerende stedenbouwkundige voorschriften en doet geen afbreuk aan de goede ruimtelijke aanleg van het gebied zoals vastgelegd in het uitvoeringsplan (B.P.A.). Het nieuwbouwproject is stedenbouwkundig aanvaardbaar, temeer daar het geen onaanvaardbare hinder voor de omgeving met zich meebrengt. De kwalitatieve materiaalkeuze en het architecturaal voorkomen zijn stedenbouwkundig inpasbaar en de bestemming van het gebouw sluit aan bij de beoogde ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

Toetsing aan de decretale beoordelingselementen

Het terrein is gelegen langs een voldoende uitgeruste weg zoals gedefinieerd in artikel 4.3.5, § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

...”

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 7 mei 2011 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 28 juni 2011 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verwerende partij om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren met de volgende motivering:

“ ...

3. INHOUDELIJKE BESPREKING

3A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen in De Haan, in de [REDACTED]. Deze weg bevindt zich parallel aan de [REDACTED], iets meer landinwaarts. In de buurt komt een grootschalig project voor, [REDACTED], als dusdanig opgenomen in het BPA Winkelcentrum West. De bestaande art-deco-woning op de hoek van [REDACTED] en de Hugo [REDACTED] zou afgebroken worden. De buur aan [REDACTED] is 6,5m hoog, deze aan [REDACTED] 5,3m. Het ontwerp voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met vier appartementen, zonder parkeergelegenheden, gelegen op de hoek van beide straten, inkom langs de [REDACTED], met een kroonlijst op 8,3m.

De historie van dit dossier start op 02.10.06, toen een eerste aanvraag ingediend werd bij het schepencollege. Dit weigerde rechtstreeks de vergunning te verlenen, waarna op 11.10.07 de vergunning ook in beroep door de Deputatie geweigerd werd, omwille van juridische en ruimtelijke redenen. Het is aangewezen de huidige aanvraag te toetsen aan het voorstel van 2007 en de opmerkingen van de Deputatie toen, en de context opnieuw te onderzoeken.

*In de vorige beslissing van de Deputatie werd afbraak van het bestaande pand reeds als mogelijk beschreven. Intussen is het pand, volgens de kadastrergegevens gebouwd ca. 1927 en vergroot ca. 1938, weliswaar opgenomen in de **Inventaris Bouwkundig Erfgoed**:*

[REDACTED]. Hoekhuis bij [REDACTED]; twee trav. en tweeënhalve bouwl. onder plat dak. Baksteenbouw op gecementeerde en wit beschilderde plint; dito lisenen, vensteromlijstingen en borstwering. art-deco-invloeden (cf. borstwering en vensters). Geprofileerde lisenen, doorlopend van sokkel tot in borstwering met geknikt fronton. Deurvensters met o.a. betonnen balkon op tweede bouwl. Rechthoekige vensteropeningen, geknikt op benedenverdieping Rechthoekige deur onder betonnen luifel waarboven dito geknikt bovenlicht in bakstenen omlijsting.

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De provinciale verordening inzake toegankelijkheid is vanaf 01.03.10 vervallen. De gewestelijke verordening terzake is vanaf diezelfde datum van kracht geworden en van toepassing op aanvragen ingediend bij het schepencollege na 01.03.10, voorliggende aanvraag werd ingediend na die datum. De verordening is evenwel niet van toepassing in deze.

In de mate van het mogelijke en in bepaalde situaties is het wel aangewezen dat een publiekstoegankelijk gebouw ook in het kader van goede ruimtelijke ordening en duurzaamheid rekening houdt met minder valide personen.

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. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

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

Het ontwerp dient valt niet onder het toepassingsgebied van het decreet dd 27.03.09 betreffende het **grond- en pandenbeleid**.

De bouwplaats is gevat door het **BPA Winkelcentrum West dd 21.09.05**, waartoe het in aanbouw zijnde grote nieuwbouwproject Sparrenduin behoort, dit krijgt momenteel vorm. Het betreft een BPA dat een aantal ingrijpende ontwikkelingen voorziet.

Het perceel is gelegen in zone 3, een zone voor **residentiele bebouwing in gesloten structuur**, waar het volgende te lezen is:

BPA:

Het basisprofiel van het dakvolume wordt bepaald door een inwaartse gabarietlijn onder 45 graden vanaf de effectieve bouwdiepte op de voor- en achtergevel, uitbouwen niet inbegrepen. Indien de perceelsdiepte geen 17m bedraagt, kan er geen gebruik gemaakt worden van een verhoogde achtergevel.

Het is inderdaad zo dat bij een hoekwoning bezwaarlijk van een achtergevel, dus ook niet van een maximale hoogte van de achtergevel sprake kan zijn. Indien immers de twee scheidingsmuren als achtergevels beschouwd zouden worden, zouden deze allebei in hoogte beperkt worden, wat naar aansluiting met de burens ook tot vreemde resultaten zou leiden.

Waar beroeper spreekt over een verhoogde achtergevel, betreft het in feite twee scheidingsmuren, geen achtergevels. Juridisch gezien beantwoordt het ontwerp aan dit voorschrift van het BPA, omdat de gemene muren ontsnappen aan de definitie als achtergevel. Dit wil niet zeggen dat ze ruimtelijk niet meer beoordeeld moeten worden.

BPA:

De gevelopbouw en de gevelgeleding, de bedaking, de aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerken en schilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld.

Terwijl de gevelopbouw in 2007 niet conform de bepalingen van het BPA was, kan dit bij voorliggend ontwerp niet meer gezegd worden. De materialen en de vormgeving is beter, de nok lager. Het begrip harmonie is relatief, te meer daar op een hoek van een straat een accent mogelijk moet zijn, zoals ook nu reeds sinds 1925 het geval overigens. Huidig voorstel voorziet een architectuur die aansluit op de omgeving, zoals onderbouwd door de aanvrager middels 18 foto's, gebundeld als 'fotografische afbeeldingen aanpalende omgeving'.

Inzake netto vloeroppervlakte van de wooneenheden kan besloten worden dat de

gemiddelde oppervlakte 70,215m² bedraagt, zoals digitaal herberekend werd in eerste aanleg.

Het betreft een gesloten bebouwingsstructuur, geen halfopen, een hoekwoning in een gesloten omgeving is vanzelfsprekend ook gesloten, toch zeker indien de burens een blinde wachtgevel hebben. Het gegeven dat het af te breken pand ramen aan de zijkant heeft impliceert niet dat deze toestand bestendig moet worden, het moment is gekomen om aan te sluiten op de wachtgevel van de linkerbuur. Dit is stedenbouwkundig aangewezen. Dat de wachtgevel die zou ontstaan boven het dak van de burens niet met behoorlijke materialen afgewerkt zou worden is niet correct overigens, de plannen geven een afwerking met leien aan.

BPA:

De hoogte en diepte, dakvorm en volume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en met het straatbeeld.

Voorliggend ontwerp zoekt nog steeds weinig aansluiting, overgang, relatie met zijn beide burens. Aan de straatzijde kan dit eventueel verdedigd worden vanuit de mogelijkheden van het BPA. Achteraan overstijgt het ontwerp evenwel ook die mogelijkheden van de burens.

Het bestaande gebouw is reeds hoger dan de aanpalenden, maar bouwde toch af naar de achtergevels van de burens toe. Nu worden de **gemene muren nog eens aanmerkelijk verhoogd, aan de achterzijde, tot vier volle bouwlagen**, anders dan de aanpalenden, ook hoger dan wat de aanpalenden ooit qua achtergevel kunnen realiseren binnen de mogelijkheden van het BPA. Een met leien beklede zwarte doos en dat tot een hoogte van 11,24m boven de vloerpas van het gelijkvloers (dat zelf een halve meter boven voetpad en tuin komt) zal het geval zijn in de hoek van het stedelijk bouwblok. Besloten kan worden dat het ontwerp niet in harmonie is met de aanpalende gebouwen, ook niet met deze die mogelijk zijn binnen de gabarieten van het BPA, en bijgevolg **in strijd met deze bepaling van het BPA**.

Artikel 4.4.1 van de Codex voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan van de voorschriften van een BPA of verkavelingsvergunning, ook van een verordening, enkel wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met hun uiterlijk betreft.

Een afwijking van de harmonieregel is dan ook enkel mogelijk op voorwaarde dat de afwijking niet in strijd is met de opzet van het plan van aanleg. Het is de vraag in welke mate de afwijking beperkt is in deze. Het is immers duidelijk dat het ontwerp leidt tot een duidelijk niet-harmonische situatie.

Dakuitbouwen zijn mogelijk tot 70% van de gevelbreedte, mits een architecturale meerwaarde. Door de herwerkte versie, met mooiere materialen, andere raamindelingen, een verlaging van de nok, is dit nu wel aanvaardbaar en conform het BPA.

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De **conclusie van de Deputatie** in 2007 luidde als volgt:

‘Het ontwerp wijkt af van het BPA voor wat betreft het gabariet, materiaal van de wachtgevels, aansluiting met de burens en is de dakuitbouw niet aanvaardbaar omdat hij kan beschouwd worden als een vierde bouwlaag.

Het ontwerp sluit te weinig, aan de rechterzijde helemaal niet aan bij de burenen, waardoor het ook op dit punt strijdig is met het plan van aanleg.

Afbraak van het bestaande Art Deco pand is mogelijk. Drie bouwlagen met een hoekaccent zijn toegelaten volgens het bestemmingsplan, evenwel met anderssoortige dakuitbouwen, met een andere dakvorm en meer rekening houdend met de naastliggende bebouwing. Een nieuwe aanvraag, in overleg met de gemeentelijke diensten, is aangewezen.'

Aan bovenstaande bedenkingen werd in grote lijnen tegemoet gekomen, zoals verder toegelicht. In de beslissing **van de Deputatie** in 2007 werd in de overwegingen echter ook volgende verwijzing geformuleerd betreffende het volume aan de achterzijde:

Voorals daar waar het gabariet te groot is, het dak dient ook aan de achtergevel met 45 graden omhoog te lopen, is dit een groot probleem.

In feite betreft het geen echte achtergevel in de klassieke zin van het woord, omdat het een hoekpand betreft. De formulering van deze overweging was bijgevolg misschien enigszins onzorgvuldig, de bedoeling echter duidelijk.

Het nu voorliggend voorstel verlaagt de nok, maar voorziet wel nog steeds een afgeplat dak tot tegen de achterste perceelsgrenzen, dat een volume van vier bouwlagen afwerkt, en dit zichtbaar ter hoogte van de achtergevel van de burenen. **Op dit punt werd bijgevolg niet tegemoet gekomen aan de bezorgdheid van de Deputatie** in 2007.

In de bezwaarschriften wordt er gesteld dat de huidige aanvraag in niets verschilt met de vorige, waarvoor de vergunning door het schepencollege geweigerd werd. Beroeper stelt dat het niet aanvaardbaar is dat het schepencollege op basis van de huidige aanvraag een ander standpunt zou innemen. In 2007 werd de weigeringsbeslissing van het schepencollege op de hoorzitting in beroep wel uitgebreid verdedigd, waarbij gesteld werd 'dat een vierde bouwlaag een vloek betekent in de omgeving, het maximum maximum uit het BPA gehaald wordt en dat het ontwerp een niet aangewezen precedentwaarde heeft.'

Huidig voorstel anno 2011 voorziet nog steeds een vierde bouwlaag en haalt nog steeds het maximum maximum uit het BPA. Zoals boven beschreven spelen een **aantal gewijzigde factoren** een rol, zowel inzake het voorstel als de context.

Dat huidig ontwerp over dezelfde kam geschoren moet worden als dit in 2007, zoals beroeper suggereert, klopt niet helemaal. Het **ontwerp voorziet enkele verbeteringen** tov het vorige ontwerp, waarbij de voornaamste zijn (zie vergelijking gevels in bijlage):

- cottage stijl ipv maritieme stijl
- dak andere vorm, met een lagere nok
- dak en dakuitbouw anders ingekleurd op de gevel (andere materialen)

Het resultaat is een ontwerp dat aanvaardbaar is in het straatbeeld.

Ook de **context, ruimtelijk en juridisch, is gewijzigd.**

Volgende elementen zijn gewijzigd:

- er is meer ervaring inzake de inventaris Bouwkundig Erfgoed
- het grote nieuwbouwproject krijgt vorm
- het schepencollege weigerde vorige keer, vergunde deze keer

In de vorige beslissing in 2007 werd door de Deputatie reeds overwogen:

'Voorals daar waar het gabariet te groot is, het dak dient ook aan de achtergevel met 45 graden omhoog te lopen, is dit een groot probleem.'

Het begrip achtergevel werd zoals hoger aangegeven misschien enigszins onzorgvuldig gebruikt, anderzijds werd duidelijk een hellend dak aan de achterzijde van 45 graden bedoeld.

Daar waar de gevels gepast bijgestuurd werden, binnen de mogelijkheden van het BPA, rekening houdend met het straatbeeld, kan dit niet gezegd worden van de vierde bouwlaag achteraan.

Het BPA laat drie bouwlagen toe, het bestaande was eveneens zo hoog. Voorliggend ontwerp zoekt nog steeds weinig aansluiting, overgang, relatie met zijn beide burens. Aan de straatzijde kan dit eventueel verdedigd worden vanuit de mogelijkheden van het BPA. Achteraan overstijgt het ontwerp evenwel ook deze planologische mogelijkheden van de burens.

Zowel aanvrager als het schepencollege stellen dat de gemene muren van een gesloten hoekwoning niet als achtergevel beschouwd kunnen worden, en daardoor ontsnappen aan de hoogtebepalingen van het BPA inzake achtergevels. Deze redenering kan kloppen. Anderzijds blijft het in dat geval wel de vraag of dergelijke verhoogde so called gemene muur getuigt van goede ruimtelijke ordening. Het bestaande gebouw is reeds hoger dan de aanpalende, maar bouwde toch af naar de achtergevels van de burens toe. Nu worden de **gemene muren nog eens aanmerkelijk verhoogd, aan de achterzijde, tot vier volle bouwlagen**, anders dan de aanpalenden, ook hoger dan wat de aanpalenden ooit qua achtergevel kunnen realiseren binnen de mogelijkheden van het BPA. Een met leien beklede zwarte doos en dat tot een hoogte van 11,24m boven de vloerplas van het gelijkvloers (dat zelf een halve meter boven voetpad en tuin komt) zal het geval zijn in de hoek van het stedelijk bouwblok.

Ruimtelijk is dit niet aangewezen.

Om dit probleem concreet voor te stellen kan een isometrie gemaakt worden van de bebouwingsmogelijkheden van de burens, met toevoeging van huidig voorstel. Naar bezonning stellen zich weinig problemen, gezien de oriëntatie van het hoekpand ten opzichte van de burens. Zonder een tekening te maken is het echter ook makkelijk in te zien dat bijvoorbeeld de woning in de XXXXXX een vier bouwlagen hoge scheidsmuur zou krijgen in zijn achtertuintje.

Ruimtelijk is dit niet aangewezen.

Naar **erfgoed** toe werd intussen wel de inventaris van het bouwkundig erfgoed goedgekeurd, en werden er juridische gevolgen aan gekoppeld. Zo dient er, indien een pand voorkomt op de inventaris, advies gevraagd aan Ruimte en Erfgoed, inzake het erfgoed.

Omdat de gemeente ontvoogd is, is dit het enige gewestelijke advies dat gevraagd moet worden. De **gewestelijk erfgoedambtenaar gaf op 10.02.11 negatief advies** stellende dat door sloop een deel van het bouwkundig erfgoed teloor zou gaan.

Het is aangewezen onderstaande drie elementen af te wegen:

1. De **erfgoedwaarde** van de oude woning bestaat, door zijn ouderdom, historiek, getuigeniswaarde, sobere opbouw en goede staat. Het gebouw is het laatste in de rij, komende van het centrum van De Haan, van een groter aantal dat op in de Inventaris Bouwkundig erfgoed opgenomen werd. Het is beeldbepalend, op de hoek van de straat, vrij imposant. Het pand is een gaaf voorbeeld van gave Art Deco stijl, met versieringen op de lisenen en op het fronton, met pilasters, een fries en vensteromlijstingen. Het schrijnwerk werd bewaard met kleinhouten in de bovenlichten.
2. Anderzijds is het **vanuit budgetair oogpunt noch functioneel evident** om dergelijke oude woningen te renoveren en uit te breiden, ook de kostprijs is hoger dan nieuwbouw.
3. Het **nieuwe project** werd ten opzichte van de aanvraag in 2007 aanzienlijk verbeterd, met een stijl die niet meteen vernieuwend is, maar wel beter past bij de omgeving dan het

vorige voorstel, dat eerder modernistisch was. Door het gebruik van kleinschalige materialen en raamverdelingen verwijst het enigszins naar het af te breken gebouw.

In deze is sprake van een cultuurvraagstuk, maar meer nog van een breedpolitiek thema, waarbij de vraag gesteld kan worden in welke gevallen de zorg voor ons bouwkundig erfgoed mede een taak van de overheid is en in welke gevallen deze volledig de particuliere eigenaar toekomt.

In de vorige beslissing van de Deputatie werd reeds gesteld dat het jammer zou zijn als het gebouw gesloopt wordt maar toch mogelijk indien iets waardevols in de plaats komt. De architecturale of kunsthistorische waarde is niet van dien aard dat het pand perse behouden moet blijven. Het BPA vermeldt het gebouw niet als waardevol, ook de gemeentelijke overheid gaf gunstig advies tot sloop. Natuurlijk mag verondersteld worden dat de **vervangingsnieuwbouw dezelfde beeldkwaliteiten zal vertonen als het te slopen pand.**

Voor wat betreft het **ontbreken van parkeerplaatsen**, kan het standpunt van de gemeente niet gevolgd worden. In dit geval werd de parkeerdruk in [REDACTED] als bezwaar tegen het voorstel geformuleerd, en dient besloten dat de stelling van het college dat een stijging van de parkeerdruk onwaarschijnlijk is niet kan bijgetreden worden. Momenteel is het al niet makkelijk parkeren, het voorzien van vier woongelegenheden, waarbij heden ten dage gerekend mag worden op 1,33 tot 2 parkeerplaatsen per woongelegenheden, zal een bijkomende parkeerdruk teweeg brengen in een gebied waar parkeren nu al niet evident is. Het betreft een ruimtelijk probleem dat door het innen van een belasting, zonder dat daar meteen ook bijkomende publieke parkings aan gekoppeld worden, niet opgelost wordt. Vijf tot zes parkeerplaatsen zijn vereist, indien dit niet mogelijk is kan besloten worden dat de draagkracht van het perceel en de omgeving overschreden wordt. Het gegeven dat dit aspect in vorige beslissing niet aan bod kwam, noch in positieve noch in negatieve zin, is te wijten aan de toenmalige fundamentele discussie betreffende al dan niet behoud van het pand, de kwaliteiten van de gevel en het gabariet. Omdat het voorstel niet vatbaar was voor vergunning werd dit aspect op dat moment niet belicht. Dit mag geen reden zijn om er nu aan voorbij te gaan. Het is niet zo dat dit probleem niet gekend was, het betreft immers een bezwaar en nu ook een beroepsargument, dat, zoals boven toegelicht, als gegrond beschouwd kan worden. Er wordt geen enkele parkeerplaats voorzien op een moment dat een eengezinswoning vervangen wordt door vier woongelegenheden.

Dit is **ruimtelijk niet aanvaardbaar**

Naar **woonkwaliteit** toe kan opgemerkt worden dat het zeer kleine woongelegenheden betreffen, met nauwelijks bergingsmogelijkheden of ruimte voor kasten. Op het gelijkvloers wordt wel een kleine ruimte voorzien voor vuilbakken, voor fietsen is er evenwel geen enkele plaats, deze zullen op straat moeten staan, en dat in een omgeving die zeer geschikt is om te fietsen. Het ontbreken van een fietsenberging is **ruimtelijk niet aanvaardbaar**.

In eerste aanleg gaf het schepencollege een vergunning af onder een aantal praktische voorwaarden, onder meer m.b.t. de brandpreventie, huisnummering, regenwater, aansluitingen, bemaling, archeologie. De lasten hebben betrekking op de gemeentelijke belastingen en een op te maken plaatsbeschrijving. Indien de Deputatie toch zou overwegen de vergunning te verlenen, is het aangewezen de **voorwaarden en lasten zoals door het schepencollege** geformuleerd op te leggen.

Besloten kan worden dat het voorstel derhalve niet passend is in zijn omgeving en niet

verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, en dit omwille van de te hoge gemene muren (achterzijde) en het ontbreken van parkeergelegenheden en fietsstalplaatsen.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De **plaats van de aanvraag** bevindt zich op een perceel gelegen in De Haan, in de [REDACTED]. In de buurt komt een grootschalig project voor, [REDACTED], als dusdanig opgenomen in het BPA Winkelcentrum West. De bestaande art-deco-woning op de hoek van [REDACTED] en [REDACTED] zou afgebroken worden.

Het **ontwerp** voorziet in het bouwen van een meergezinswoning met vier appartementen, zonder parkeergelegenheden, gelegen op de hoek van beide straten.

Op 11.10.07 werd reeds een vergunning door de Deputatie geweigerd.

In deze **vorige beslissing van de Deputatie** werd afbraak van het bestaande pand reeds als mogelijk beschreven. Huidig ontwerp komt tegemoet aan het merendeel van de toen geformuleerde bedenkingen omtrent de gevelopbouw en de materialen, ook de nok wordt verlaagd, het dak wordt afgetopt. Met een overweging betreffende het dakvolume achteraan werd evenwel geen rekening gehouden. Omtrent aspecten zoals parkeren en bergingen werd in de vorige beslissing geen uitspraak gedaan, deze worden nu eveneens beoordeeld.

De bouwplaats is gevat door het **BPA Winkelcentrum West dd 21.09.05**, en gelegen in zone 3, een zone voor residentiële bebouwing in gesloten structuur. Het voorstel is in overeenstemming met de voorschriften van het plan met uitzondering van volgend aspect:

De hoogte en diepte, dakvorm en volume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en met het straatbeeld.

Achteraan overstijgt het ontwerp evenwel ook de planologische mogelijkheden van de burelen.

Het bestaande gebouw is reeds hoger dan de aanpalende, maar bouwde toch af naar de achtergevels van de burelen toe. Nu worden de **gemene muren nog eens aanmerkelijk verhoogd, aan de achterzijde, tot vier volle bouwlagen**. Een met leien beklede zwarte doos en dat tot een hoogte van 11,24m boven de vloerpas van het gelijkvloers (dat zelf een halve meter boven voetpad en tuin komt) zal het geval zijn in de hoek van het stedelijk bouwblok. Het ontwerp is **in strijd met deze bepaling van het BPA**.

Het **ontwerp voorziet een aantal verbeteringen** tov het vorige ontwerp, o.a.:

- cottage stijl ipv maritieme stijl, beter passend in de omgeving
- dak andere vorm, met een lagere nok
- dak en dakuitbouw anders ingekleurd op de gevel (andere materialen)

Ook de **context is gewijzigd**.

- er is meer ervaring inzake de inventaris Bouwkundig Erfgoed
- het grote nabijgelegen nieuwbouwproject [REDACTED] krijgt vorm
- het schepencollege weigerde vorige keer, maar vergunde deze keer

Het bestaande gebouw is reeds hoger dan de aanpalende, maar bouwde toch af naar de achtergevels van de burelen toe. Nu worden de **gemene muren nog eens aanmerkelijk verhoogd, aan de achterzijde, tot vier volle bouwlagen**, hoger dan wat de aanpalende ooit qua achtergevel kunnen realiseren binnen de mogelijkheden van het BPA. Een met leien beklede zwarte doos en dat tot een hoogte van 11,24m boven de vloerpas van het

gelijkvloers (dat zelf een halve meter boven voetpad en tuin komt) zal het geval zijn in de hoek van het stedelijk bouwblok, oprijzend als tuinmuur in de tuin van [REDACTED] **Ruimtelijk is dit niet aangewezen.**

Momenteel is het al niet makkelijk parkeren, het voorzien van vier woongelegenheden zal een bijkomende parkeerdruk teweeg brengen. Het betreft een ruimtelijk probleem dat door het innen van een belasting niet opgelost wordt. Besloten kan worden dat de **draagkracht van het perceel en de omgeving overschreden** wordt.

Op het gelijkvloers wordt wel een kleine ruimte voorzien voor vuilbakken, voor fietsen is er evenwel geen enkele plaats, deze zullen op straat moeten staan, en dat in een omgeving die zeer geschikt is om te fietsen. Dit is **ruimtelijk niet aanvaardbaar**.

Besloten kan worden dat het voorstel derhalve niet mogelijk is, gezien de afwijking van het BPA (dat bepaalt dat het dakvolume in harmonie moet zijn met de aanpalende gebouwen), en ruimtelijk niet aanvaardbaar omwille van de te hoge gemene muren (achterzijde) en het ontbreken van plaatsen voor het stallen van wagens en fietsen. De draagkracht van het perceel wordt overschreden.

...

Na de hoorzitting van 5 juli 2011, beslist de verwerende partij op 11 augustus 2011 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen en overweegt hierbij het volgende:

“ ...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De bouwplaats is gevat door het BPA Winkelcentrum West dd 21.09.05, waartoe het in aanbouw zijnde grote nieuwbouwproject Sparrenduin behoort, dit krijgt momenteel vorm. Het perceel is gelegen in zone 3, een zone voor residentiële bebouwing in gesloten structuur, waar het volgende te lezen is:

Het basisprofiel van het dakvolume wordt bepaald door een inwaartse gabarietlijn onder 45 graden vanaf de effectieve bouwdiepte op de voor- en achtergevel, uitbouwen niet inbegrepen. Indien de perceelsdiepte geen 17m bedraagt, kan er geen gebruik gemaakt worden van een verhoogde achtergevel.

Net als de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dient te worden vastgesteld dat er bij een hoekwoning bezwaarlijk sprake kan zijn van een achtergevel, dus ook niet van een maximale hoogte van de achtergevel. De verhoogde achtergevel waarvan sprake in het beroepschrift, betreft in feite twee scheidingsmuren, geen achtergevels. Samen met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kan worden besloten dat juridisch gezien het ontwerp verenigbaar is met de vigerende BPA-voorschriften:

In het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt het volgende overwogen:

...

Bovenstaande beoordeling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt door de deputatie volledig en om de daarin vermelde redenen bijgetreden. Op het vlak van de gevelopbouw, gebruikte materialen en dakbedekking is de aanvraag volledig in overeenstemming met het BPA.

Er rezen vragen of het ontwerp wel verenigbaar is met het straatbeeld, zeker voor wat de dakvorm betreft. De aansluiting tussen het ontwerp is niet optimaal doch zeker niet slecht. Het BPA stelt dat er sprake moet zijn van enige vorm van harmonie in het straatbeeld. Door een dergelijke algemene formulering kunnen bij de beoordeling van het harmonieus karakter verschillende aspecten in aanmerking worden genomen. Bovendien kunnen in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO beperkte afwijkingen van BPA-voorschriften worden toegestaan, voor zover deze geen betrekking hebben op de bestemming, maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Zoals de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar opmerkt dient dan ook enkel te worden nagegaan of de afwijking niet strijdig is met het opzet van het plan. In dit opzicht kan in de eerste plaats worden verwezen naar het BPA dat dakuitbouwen toelaat en dit tot 70% van de gevelbreedte. Met de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar kan worden geconcludeerd dat door het gebruik van mooie en kwalitatieve materialen in combinatie met een verlaagde nok en de raamindelingen, de aanvraag overeenstemt met het BPA. De BPA-voorschriften werden op een aantal punten in algemene bewoordingen geformuleerd en laten ten opzichte van de bestaande bebouwing hele wat nieuwe elementen toe. Voorliggend ontwerp maakt dan ook gebruik van deze mogelijkheden.

De provinciale verordening inzake toegankelijkheid is vanaf 01.03.10 vervallen. De gewestelijke verordening terzake is vanaf diezelfde datum van kracht geworden en van toepassing op aanvragen ingediend bij het schepencollege na 01.03.10, voorliggende aanvraag werd ingediend na die datum. De verordening is evenwel niet van toepassing in deze. In de mate van het mogelijke en in bepaalde situaties is het wel aangewezen dat een publiekstoegankelijk gebouw ook in het kader van goede ruimtelijke ordening en duurzaamheid rekening houdt met minder valide personen.

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. In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

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

Het ontwerp dient valt niet onder het toepassingsgebied van het decreet dd 27.03.09 betreffende het grond- en pandenbeleid.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Aangaande de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn verslag ondermeer het volgende:

...

Ten opzichte van voorgaande aanvraag is het ontwerp op verschillende punten verbeterd en zoals ook wordt opgemerkt door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar is ook de ruimtelijke context intussen gewijzigd.

Het grootste discussiepunt betreft de aansluiting van het gebouw op de omringende gebouwen. In vergelijking met het vorig ontwerp werd het gabariet verlaagd. Voor wat de voorzijde van gebouw betreft stelt dit gezien de mogelijkheden die het BPA biedt, geen probleem. Enkel aan de achterzijde zou er een probleem zijn. In dit opzicht dient andermaal te worden onderstreept dat de gemene muren van een gesloten hoekwoning niet als achtergevel beschouwd kunnen worden, en daardoor ontsnappen aan de hoogtebepalingen van het BPA inzake achtergevels. In combinatie met de algemene bewoordingen van het BPA en de vaststelling dat gezien de oriëntatie van het pand er geen impact zal zijn op de bezonning van de burens, kan redelijkerwijs worden geoordeeld dat het ontwerp ruimtelijk aanvaardbaar is. Op de hoorzitting werd tevens gewezen op het feit dat op de andere hoek van de straat een sterk gelijkaardig ontwerp werd goedgekeurd. Krachtens artikel 4.3.1, §2 VCRO dient immers niet enkel met de aanpalende panden rekening te worden gehouden maar ook de constructies die in de nabije omgeving worden opgericht.

Ten aanzien van de erfgoedwaarde werd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar het negatief advies van de gewestelijk erfgoedambtenaar genuanceerd. Zo wordt gewezen op het feit dat het ontwerp beter past bij de omgeving dan het voorgaande en werd verwezen naar de voorgaande beslissing van de deputatie:

...

Voor wat het gebrek aan parkeerplaatsen betreft werd op de hoorzitting bevestigd dat in een nabijgelegen project er garages kunnen worden aangekocht. Nogmaals dient te worden opgemerkt dat er in vergelijking met het bestaande gebouw slechts 3 bijkomende woongelegenheden worden gecreëerd. De stelling dat de parkeerdruk zal toenemen dient dan ook te worden genuanceerd. Ook op het vlak van woonkwaliteit werden vragen gesteld. Zo zou er onvoldoende ruimte te zijn voor kasten en ontbreekt een fietsenstalling. Evenwel bestaat er geen wettelijke verplichting om een fietsenstalling te voorzien bij dergelijke projecten. Het inrichten van een dergelijke stalling behoort tot de vrije keuze van de bouwheer. Zonet werd reeds gewezen op de overeenkomst die door de aanvrager werd neergelegd waaruit blijkt dat in de omgeving garages kunnen worden gehuurd. Niets weerhoudt mogelijke kopers om deze tevens te gebruiken als fietsenberging.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag niet verenigbaar is met de BPA-voorschriften; dat krachtens artikel 4.4.1 VCRO beperkt kan worden afgeweken van BPA-voorschriften; dat de afwijking verenigbaar is met het opzet van het BPA; dat in vergelijking met het voorgaand ontwerp de aanvraag op verschillende punten werd aangepast en dat ook de ruimtelijke context intussen is gewijzigd; dat de bestaande bebouwing niet dermate waardevol is; dat de aanvraag voorziet in een kwalitatief ontwerp; dat er voldoende parkeermogelijkheden zijn op de site of in de nabije omgeving; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening,

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een ter post aangetekende zending van 17 augustus 2011 aan de verzoekende partijen betekend. Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, bij aangetekende brief van 10 september 2011, is dus tijdig conform artikel 4.8.16, §2, 1°, a VCRO.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen dat zij beroep bij de Raad indienen als eigenaars en bewoners van een huis dat onmiddellijk naast het project gelegen is. De verzoekende partijen voeren in een omstandige toelichting aan dat het vergunde complex een enorme weerslag zal hebben op hun woon- en leefkwaliteit en wijzen in dit verband op de hinder en de nadelen (verlies aan licht en direct zonlicht, parkeerproblematiek, visuele hinder...) die zij ingevolge de bestreden beslissing naar hun oordeel zullen ondervinden.

2.

De verwerende partij heeft geen nota in repliek op de vordering tot schorsing ingediend en de tussenkommende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.16, §1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

Artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden. In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

2.

De verzoekende partijen kunnen in het licht van het voorgaande niet bijgetreden worden wanneer zij kennelijk zonder meer lijken aan te nemen dat de loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk naast het project gelegen is hen op zich het rechtens vereiste belang bij de huidige procedure kan verschaffen. De tekst van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO verzet zich hiertegen en laat de Raad evenmin toe enig belang in hoofde van de verzoekende partijen te vermoeden.

Anderzijds stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing en dat de

verzoekende partijen de aard en de omvang van de ingeroepen hinder en nadelen (verlies aan licht en direct zonlicht, parkeerproblematiek, visuele hinder...) voldoende concreet hebben omschreven. Er valt bovendien niet te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan tussen vermelde hinder en nadelen en de realisatie van de werken die middels de bestreden beslissing werden vergund.

De verzoekende partijen beschikken over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16 §1, eerste lid, 3° VCRO.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Uit de samenlezing van de artikelen 4.8.13 VCRO en 4.8.16, §3, derde lid VCRO moet worden afgeleid dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan worden geschorst ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel én wanneer hiertoe redenen voorhanden zijn.

Standpunt van de partijen

Op de terechtzitting van 11 januari 2012 verklaart de raadsman van de tussenkomende partij dat zij geen aanvang zal nemen met de uitvoering van de werken en dit in afwachting van een uitspraak door de Raad omtrent de vordering tot vernietiging.

De verzoekende partijen bevestigen dat zij in dat geval niet langer aandringen op de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Ook de vertegenwoordiger van de verwerende partij verzet zich in voorkomend geval niet tegen het onbepaald uitstellen van de behandeling van de vordering tot schorsing.

Beoordeling door de Raad

Hoewel het voornemen van de tussenkomende partij om geen uitvoering te geven aan de bestreden beslissing hangende de procedure voor de Raad het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat de verzoekende partijen middels een vordering tot schorsing wensen te voorkomen, op zich niet wegneemt, kan de schorsing van de bestreden beslissing enkel bevolen worden indien deze voor de verzoekende partijen nog enig nuttig effect kan hebben.

Gegeven de uitdrukkelijke verklaring van de raadsman van de tussenkomende partij, evenals de instemming van de verzoekende partijen en de verwerende partij, komt het de Raad voor dat de behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onbepaald kan worden uitgesteld.

Mocht blijken dat de tussenkomende partij zich niet houdt aan haar belofte en alsnog tot uitvoering van de middels de bestreden beslissing vergunde werken zou overgaan, kan de Raad, hetzij ambtshalve, hetzij op vraag van de verzoekende partijen, overgaan tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De behandeling van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning wordt onbepaald uitgesteld.

2. De zaak wordt met het oog op de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de eerste kamer, voorgezeten door de heer Eddy STORMS.

Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer: 1112/0052/SA/1/0034.

3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing ten gronde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 18 januari 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Hildegard PETTENS

Filip VAN ACKER