

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/20140324 van 6 mei 2014
in de zaak 1011/0424/A/8/0439

In zake: de nv [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Erik VANDEN BRANDE
kantoor houdende te 1040 Brussel, St. Michielslaan 55 bus 10
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 4 januari 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 18 november 2010.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende van 5 juli 2010 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het plaatsen van een communicatietoestel/publiciteitsbord.

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 geen antwoordnota ingediend, maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft geen wederantwoordnota ingediend.

De behandeling van de vordering die initieel werd toegewezen aan de eerste kamer, werd op 25 februari 2014 toegewezen aan de achtste kamer.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 18 maart 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Marc VAN ASCH heeft verslag uitgebracht.

De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, zijn niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.24 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

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 VCRO hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. FEITEN

Op 31 maart 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de verzoekende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het plaatsen van een publiciteitsbord”*.

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

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 23 april 2010 tot en met 25 mei 2010, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het Agentschap Wegen en Verkeer brengt op 19 april 2010 een gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende weigert op 5 juli 2010 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag de plaatsing van een publiciteitsbord omvat;

Gelet op artikel 92 van de stedelijke verordening op de bouwwerken dat bepaalt dat reclamepanelen enkel toegestaan zijn op wachtgevels van gebouwen waartegen later aangebouwd zal worden of op zijgevels die niet afgewerkt zijn in voorgevelmateriaal. Indien deze gevels ramen of andere lichtopeningen bevatten, mogen de reclamepanelen deze openingen geenszins bedekken;

Overwegende dat het publiciteitsbord voorzien wordt op de zijgevel van de woning, [REDACTED]. Deze zijgevel is afgewerkt met ruitlen. De aanpalende woning heeft een voortuin en springt vijf meter in ten aanzien van de rooilijn;

Overwegende dat deze zijgevel niet kan beschouwd worden als zijnde een wachtgevel aangezien op beide percelen de woningen zijn gerealiseerd en bijgevolg deze gevel niet

wacht op bebouwing op het aanpalende perceel;

Overwegende dat, ofschoon ruitlen niet worden beschouwd als klassiek voorgevelmateriaal, dit geen aanleiding kan zijn om deze zijgevel op permanente wijze te ontsieren met een reclamepaneel. Het niet op gepaste wijze afwerken van een permanente zijgevel kan geenszins worden beloond door het genereren van opbrengsten via het plaatsen van permanente reclamepanelen;

Overwegende dat artikel 92 uitgaat van tijdelijke inrichtingen voor situaties waarbij er nog moet aangebouwd worden of waarbij een gevel, als tijdelijke oplossing, nog niet afgewerkt is en dat deze aanvraag aan dit principe niet beantwoordt;

Overwegende dat het argument dat aan de overzijde van de straat een gelijkaardige reclamepaneel werd geplaatst op een zijgevel van een woning niet kan worden bijgetreden, aangezien dit een illegale constructie betreft;

Overwegende dat de aanvraag geen exacte tekeningen bevat van de betrokken zijgevel met aanduiding van breedte en hoogte, noch een volledig inplantingsplan met aanduiding van de diepte van de voortuinstrook op het aanpalende perceel;

Overwegende dat een duurzame afwerking van de zijgevel moet worden vooropgesteld, eerder dan het verder ontsieren van het straatbeeld met permanente reclamevoorzieningen;

(...)

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN OP 05/07/2010:

(...)

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

...”

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 13 augustus 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 oktober 2010 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 26 oktober 2010 beslist de verwerende partij op 18 november 2010 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

GELDENDE WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

De aanvraag is volgens het gewestplan Oostende-Middenkust (KB 26.01.1977) gelegen in een woongebied, bestaande uit luchtvaartterreinen.

(...)

De aanvraag ligt niet in een BPA of een verkaveling.

Het ontwerp moet voldoen aan volgende verordeningen :

-Stedenbouwkundige verordening op de bouwwerken.

VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22. Codex)

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

Het ontwerp voldoet niet aan de bepalingen van de Oostendse stedelijke verordening op de bouwwerken. Volgens artikel 92 zijn reclamepanelen enkel toegestaan op

wachtgevels van gebouwen waartegen later aangebouwd zal worden of op de zijgevels die niet afgewerkt zijn in voorgevelmateriaal.

Aangezien er reeds bebouwing aanwezig is op het aanpalend perceel, kan de zijgevel niet beschouwd worden als wachtgevel. Bijgevolg is er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te vergunnen.

MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De deputatie motiveert zijn standpunt als volgt:

BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

De plaats van de aanvraag bevindt zich op een perceel gelegen langs de ■■■ te Oostende, nabij de luchthaven. De ■■■ kenmerkt zich door lintbebouwing, bestaande uit één- en meergezinswoningen en handelszaken.

Het aanvraagdossier is eenvoudig en duidelijk, aangevuld met een ontwerptekening en een fotoreportage.

Het ontwerp voorziet het plaatsen van een publiciteitsbord aan de zijgevel van de bestaande ééngezinswoning. Het publiciteitspaneel heeft een oppervlakte van 10m² en wordt op 0,50 meter van de gevel bevestigd. De zijgevel is momenteel afgewerkt met ruitlenen.

TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

(...)

Het ontwerp voldoet niet aan de bepalingen van de Oostendse stedelijke verordening op de bouwwerken. Volgens artikel 92 zijn de reclamepanelen enkel toegestaan op wachtgevels van gebouwen waartegen later aangebouwd zal worden of op de zijgevels die niet afgewerkt zijn in voorgevelmateriaal.

Het aanpalend gebouw springt een 5-tal meter in t.a.v. de rooilijn, waardoor een voortuintje ontstaat. De zijgevel kan niet beschouwd worden als wachtgevel, daar aanpalende bebouwing aanwezig is op het perceel.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag is gelegen langsheen de ■■■. Door het plaatsen van reclamepanelen creëert men als het ware een rommelig straatbeeld.

Gelet op de legaliteitsbelemmering is een opportuniteitsbeoordeling echter irrelevant.

CONCLUSIE

Het ontwerp voldoet niet aan de bepalingen van de Oostendse stedelijke verordening op de bouwwerken. Volgens artikel 92 zijn reclamepanelen enkel toegestaan op wachtgevels van gebouwen waartegen later aangebouwd zal worden of op de zijgevels die niet afgewerkt zijn in voorgevelmateriaal.

Aangezien er bebouwing is op het aanpalend perceel, kan de zijgevel niet beschouwd worden als wachtgevel. Bijgevolg is er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te vergunnen.

Het beroep is dan ook ongegrond, de vergunning dient geweigerd.

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Patrick VAN GHELUWE, gegeven in

zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door Mter. VANDEN BRANDE Erik namens N.V. [REDACTED], [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing dd. 5/7/2010 van het college van burgemeester en schepenen te Oostende tot de plaatsing van een publiciteitsbord, gelegen [REDACTED], [REDACTED] wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De vergunning wordt geweigerd.

...”

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd aan de raadsman van de verzoekende partij betekend met een aangetekende brief van 8 december 2010. De verzoekende partij heeft dan ook tijdig beroep ingesteld met een aangetekende brief van 4 januari 2011.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij beschikt als aanvrager van de vergunning over het rechtens vereist belang conform artikel 4.8.16, §1,1° VCRO

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Enig middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roept de verzoekende partij de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (schending van de formele en materiële motiveringsplicht) en schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het motiveringsbeginsel en het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij roept tevens de schending in van artikel 92 van de Oostendse stedelijke verordening op de bouwwerken (B.S. 12 maart 1999).

De verzoekende partij betoogt dat de verwerende partij haar appreciatiebevoegdheid inzake ruimtelijke ordening en opportuniteitsbeoordeling ten onrechte niet heeft uitgeoefend omwille van een beweerd legaliteitsbelemmering, met name de (beweerde) strijdigheid van de aanvraag met artikel 92 van de Oostendse stedelijke verordening op de bouwwerken.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partij de aanvraag niet getoetst aan de tweede mogelijkheid voorzien door artikel 92, met name de vergunbaarheid van reclamepanelen op zijgevels die niet afgewerkt zijn in voorgevelmateriaal. De verordening laat niet alleen

reclamepanelen toe op wachtgevels, maar ook op zijgevels die geen wachtgevels zijn, zolang die zijgevels niet afgewerkt zijn in voorgevelmateriaal.

De verwerende partij heeft volgens de verzoekende partij niet geantwoord op de argumentatie die de verzoekende partij in dat verband heeft ontwikkeld en schendt flagrant de bepaling van artikel 92 van de Oostendse verordening door ze te verenigen tot het enkel geval van wachtgevels.

De verwerende partij heeft geen verweer gevoerd.

Beoordeling door de Raad

Artikel 92 van de Oostendse stedelijke verordening op de bouwwerken luidt als volgt:

“Reclamepanelen zijn enkel toegestaan op wachtgevels van gebouwen waartegen later aangebouwd zal worden of op zijgevels die niet afgewerkt zijn in voorgevelmateriaal. Indien deze gevels ramen of andere lichtopeningen bevatten, mogen de reclamepanelen deze openingen geenszins bedekken.”

De Raad stelt vast dat de verwerende partij de ingeroepen legaliteitsbelemmering afleidt uit de vaststelling dat de zijgevel niet kan beschouwd worden als een wachtgevel. De bestreden beslissing toetst de aanvraag evenwel niet aan de tweede mogelijkheid, opgenomen in artikel 92 van de stedelijke verordening, met name de vergunbaarheid op zijgevels die niet afgewerkt zijn in voorgevelmateriaal.

Volgens de in eerste administratieve aanleg genomen beslissing van 5 juli 2010 kan de afwerking van de zijgevel niet beschouwd worden als ‘klassiek voorgevelmateriaal’. De bestreden beslissing maakt niet duidelijk of en hoe de vermelde afwerking al dan niet onder de toepassing valt van artikel 92 van de stedelijke verordening, en inzonderheid kan beschouwd worden als een zijgevel die *“niet afgewerkt is in voorgevelmateriaal”*.

De argumentatie die de verzoekende partij hierover heeft ontwikkeld, wordt niet beantwoord in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en evenmin in de bestreden beslissing zelf.

In de mate de aanvraag gebeurlijk onder toepassing zou vallen van de tweede mogelijkheid voorzien in artikel 92 van de stedelijke verordening, diende de verwerende partij de aanvraag bijkomend te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO.

De verwerende partij beperkt zich ertoe te stellen dat door het plaatsen van reclamepanelen een rommelig straatbeeld wordt gecreëerd. Dergelijk algemeen geformuleerd standpunt kan bezwaarlijk voldoen aan de vereiste van een toetsing in concreto aan de goede ruimtelijke ordening. Voormelde motivering ontnemt ook elke betekenis aan de mogelijkheid voorzien door artikel 92 van de stedelijke verordening om onder bepaalde voorwaarden reclamepanelen toe te laten, in de mate de verwerende partij ongenueanceerd van oordeel is dat reclamepanelen het straatbeeld verstoren. Dergelijke motivering is, als algemene stellingname, in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen in artikel 92 van de stedelijke verordening.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat een vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Het

vergunningverlenend bestuursorgaan moet zorgvuldig te werk gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en erover waken dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat het met kennis van zaken kan beslissen.

Het middel is gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 18 november 2010, waarbij aan de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het plaatsen van een reclamepaneel op een perceel gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 6 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, achtste kamer, samengesteld uit:

Marc VAN ASCH, voorzitter van de achtste kamer,
met bijstand van

Sofie VAN NOTEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Sofie VAN NOTEN

Marc VAN ASCH