

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 1 augustus 2017 met nummer RvVb/A/1617/1088  
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0762/A/0736

Verzoekende partijen	1. mevrouw <b>Martine COPPIN</b> 2. de heer <b>Philippe VAN WESENBEECK</b>  vertegenwoordigd door advocaat Wannes THYSSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>WEST-VLAANDEREN</b>
Tussenkomenende partij	het college van burgemeester en schepenen van de stad <b>OOSTENDE</b>  vertegenwoordigd door advocaat Jan BELEYN met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 19 augustus 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 2 juli 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen en de partner van de tweede verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende van 2 maart 2015 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de vof SBSL BELGIUM (hierna de aanvrager) een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden en volgens aangepast plan voor het bouwen van een overdekte uitbouw op een perceel gelegen te 8400 Oostende, Wapenplein 9, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 0208D.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 oktober 2015 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 26 november 2015 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 21 maart 2017.

Advocaat Wannes THYSSEN voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Merlijn DE RECHTER *loco* advocaat Jan BELEYN voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

### **III. FEITEN**

De aanvrager dient op 15 januari 2015 bij de tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “glazen etalage (60m<sup>2</sup>)” op een perceel gelegen te 8400 Oostende, Wapenplein 9.

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

Het perceel ligt binnen de grenzen van het gedeeltelijk herzien bijzonder plan van aanleg nummer 126B01 ‘Stadscentrum-deelplan 1’, goedgekeurd op 21 oktober 2004, deels in zone W4 voor aaneengesloten bebouwing met als hoofdbestemming wonen, horeca en/of (klein)handel, en deels in de zone openbaar domein (OD).

Het perceel paalt aan het plein waarop de (in eigendom van de stad Oostende zijnde) muziekkiosk staat die op 22 september 1981 als monument beschermd is omwille van de historische en artistieke waarde (artikel 6) en waarvan de ordonnantie en het uitzicht niet gewijzigd mogen worden (artikel 9).

De eclectische muziekkiosk is ook opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, net zoals het Wapenplein zelf, als oudste plein van Oostende, met de permanente kiosk in het midden.

Op de aanvraag is ook de stedelijke verordening op het privaat gebruik van het openbaar domein (gemeenteraad van 23 december 2004 en laatst gewijzigd op 20 juni 2014 en 27 februari 2015) van toepassing.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De tussenkomende partij verleent op 2 maart 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager, onder voorwaarden uit de stedelijke verordening op het privaat gebruik van het openbaar domein. Zij beslist:

“ ...

*De aanvraag omvat de plaatsing van een gesloten terras op het openbaar domein en het verwijderen van de huidige uitkragende etalagekasten.*

*De uitbouw zal dienen als uitbreiding voor een handelszaak.  
De plannen zijn in overeenstemming met de vigerende voorschriften.  
(...)*

*De vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:*

- *Voor het aanbrengen van nieuwe publiciteitsborden moet steeds een afzonderlijke aanvraag worden ingediend.*
- *Het gesloten terras mag niet volledig ondoorzichtig worden toegemaakt bij sluiting.*
- *De doorzichtigheid moet vanaf 1,10 meter hoogte steeds gehandhaafd zijn.*
- *De stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een constructie op het openbaar domein is precair en kan te allen tijde worden ingetrokken, zonder dat hiervoor enige schadeloosstelling kan gevorderd worden.*

*...”*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen en de partner van de tweede verzoekende partij (als eigenaars van het appartement 1c, op de hoek van de eerste verdieping, en van apotheek COPPIN respectievelijk van appartement 2b, in het midden van de tweede verdieping) op 9 april 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De verwerende partij vraagt advies aan de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed, nu de plaats van de aanvraag paalt aan een beschermd monument (kiosk op het Wapenplein) en er geen advies werd ingewonnen van het Agentschap voor Onroerend Erfgoed. De Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed adviseert de aanvraag als volgt ongunstig:

*“ ...*

*Gelet op het ministerieel besluit van 14 juli 1994, houdende de bescherming als monument van de muziekkiosk, gelegen op het Wapenplein, te Oostende;*

*Gelet op de adviesvraag van de deputatie de provincie West-Vlaanderen, ontvangen d.d. 29 mei 2015;*

*Gelet op de vergunningsbeslissing van het college en het beroepschrift, voorwerp van deze adviesvraag;*

*Gelet op het ontvankelijk verklaren van deze adviesvraag door de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed op 4 juni 2015;*

*Brengt de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed, rechtsgeldig samengesteld, op 4 juni 2015 het volgend advies uit:*

1. *De aanvraag betreft een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een overdekte uitbouw op het openbaar domein en het verwijderen van de huidige uitkragende etalagekasten. De uitbouw zal dienen als uitbreiding van een handelszaak gelegen aan het Wapenplein 9 in Oostende. Op het Wapenplein bevindt zich het beschermde monument 'Muziekkiosk'.*
2. *De erfgoedwaarde van de muziekkiosk - gelegen in het midden van het Wapenplein - wordt volgens het beschermingsbesluit bepaald door de historische en artistieke waarde. Het beschermingsbesluit (artikel 9) stelt verder dat het verboden is 'de ordonnantie en het uitzicht van de percelen en van de zich erop bevindende onroerende goederen te wijzigen'.*

*De Inventaris Bouwkundig Erfgoed geeft aan dat de muziekkiosk is uitgevoerd in eclectische stijl naar een ontwerp van stadsarchitect Theobald Van Hinge uit 1895. Het betreft een achtkantige kiosk op een hoge sokkel, met een toegang via een arduinen trap.*

3. *Het agentschap onroerend erfgoed werd in het kader van de vergunningsaanvraag niet om advies gevraagd. Het college verleende op 12 maart 2015 de stedenbouwkundige vergunning.*
4. *De eigenaars van twee appartementen van de residentie James Ensor gelegen op het Wapenplein 9 dienden op 9 april 2015 beroep in tegen deze beslissing van het college. Het beroepsschrift merkt op dat de aanvraag ter advies had moeten worden voorgelegd aan het agentschap onroerend erfgoed. Ze verwijzen daarbij naar de richtlijn van 1 augustus 2014. Het beroepsschrift benadrukt tevens dat de volledige aanbouw gelegen is op het openbaar domein (met onder meer aanwezigheid van ondergrondse publieke infrastructuur). Ook de deputatie vermeldt in de begeleidende brief dat de muziekkiosk op het Wapenplein een beschermd monument is en dat 'de plaats van de aanvraag paalt aan dit monument en dus diende er een advies te worden ingewonnen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed.' Het beroepsschrift gaat verder in op de architecturale waarde van de residentie James Ensor en de impact van de aanvraag hierop,*
5. *De commissie benadrukt dat voor deze aanvraag een advies diende te worden ingewonnen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed aangezien de plaats van de aanvraag paalt aan dit monument. Het beroepsschrift vermeldt dat andere stedenbouwkundige vergunningen (o.a. verbouwing apotheek Wapenplein) in het verleden wel voor advies werden voorgelegd aan het agentschap. De commissie wijst verder op de erfgoedwaarde van de muziekkiosk; centraal gelegen op het Wapenplein. De voorgestelde aanbouw heeft impact op de erfgoedwaarde en belevingswaarde van deze kiosk gezien het gesloten karakter van deze aanbouw, de impact op de open ruimte rondom de kiosk en de ligging binnen het openbaar domein. De residentie James Ensor maakt deel uit van een stedenbouwkundig geheel met typische residentiële architectuur op het Wapenplein. De gevelopbouw en gevelritmiek zijn origineel en intact (o.a. ornamenten, balustrades, uitkragende delen). De commissie benadrukt bovendien de schaalgrootte van de voorgestelde aanbouw. Over de gehele breedte van de gevel (breedte 10,8m) wordt een extra showroom aangebouwd met een diepte van ongeveer 6m. De commissie ondersteunt de bemerking van de beroepers dat deze uitbouw een belangrijke impact heeft op de gevelopbouw en gevelritmiek in verticale en horizontale zin. De architecturale eenheid van het residentieel wordt doorbroken.*
6. *Omwille van bovenstaande bemerkingen adviseert de commissie de aanvraag ongunstig....”*  
*...”*

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 juni 2015 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

#### **4. INHOUDELIJKE BESPREKING**

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

De **plaats van de aanvraag** is gelegen in Oostende, Wapenplein 9. Het Wapenplein wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van horecagelegenheden. Deze hebben bijna allemaal een gesloten terras, in verandastijl, en in de zomermaanden, een tijdelijk open terras.

De aanvraag heeft betrekking op een bestaande winkel, met daarboven appartementen. De bestaande winkel heeft uitkragende etalagekasten.

Het **ontwerp** voorziet in de plaatsing van een overdekte uitbouw van 60m<sup>2</sup> en dient als uitbreiding van de showroom van de handelszaak. De uitbouw wordt volledig voorzien in glas en zal 6m voor het gebouw komen.

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

De aanvraag is volgens het **gewestplan Oostende-Middenkust** (KB 26.01.1977) gelegen in een **woongebied**.

De aanvraag ligt in het **BPA Stadscentrum-deelplan 1** dd. 21.10.2004.

De aanvraag ligt in de zone W4, aaneengesloten bebouwing met hoofdbestemming wonen, horeca kleinhandelzaken en/of kantoren. De overdekte uitbouw zal ook deels, ongeveer 2m, in de zone OD, openbaar domein, liggen.

De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA. De dienst Handhaving en Toezicht heeft een gunstig advies gegeven over het privaat gebruik van het openbaar domein.

De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar merkt op dat de kiosk op het Wapenplein een **beschermd monument** is. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende heeft geen advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. De plaats van de aanvraag paalt nochtans aan het beschermde monument. De deputatie heeft dan ook advies gevraagd aan de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed.

Het advies van de VCOE luidt als volgt:

“...5. De commissie benadrukt dat voor deze aanvraag een advies diende te worden ingewonnen bij het Agentschap Onroerend Erfgoed aangezien de plaats van de aanvraag paalt aan dit monument. Het beroepsschrift vermeldt dat andere stedenbouwkundige vergunningen (o.a. verbouwing apotheek Wapenplein) in het verleden wel voor advies werden voorgelegd aan het agentschap.

De commissie wijst verder op de erfgoedwaarde van de muziekkiosk; centraal gelegen op het Wapenplein. De voorgestelde aanbouw heeft impact op de erfgoedwaarde en belevingswaarde van deze kiosk gezien het gesloten karakter van deze aanbouw, de impact op de open ruimte rondom de kiosk en de ligging binnen het openbaar domein.

De residentie James Ensor maakt deel uit van een stedenbouwkundig geheel met typische residentiële architectuur op het Wapenplein. De gevelopbouw en gevelritmiek zijn origineel en intact (o.a. ornamenten, balustrades, uitkragende delen).

De commissie benadrukt bovendien de schaalgrootte van de voorgestelde aanbouw. Over de gehele breedte van de gevel (breedte 10,8m) wordt een extra showroom aangebouwd met een diepte van ongeveer 6m. De commissie ondersteunt de bemerking van de beroepers dat

deze uitbouw een belangrijke impact heeft op de gevelopbouw en gevelritmiek in verticale en horizontale zin. De architecturale eenheid van het residentieel wordt doorbroken.

6. Omwille van bovenstaande bemerkingen adviseert de commissie de aanvraag ongunstig....”

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar sluit zich aan bij de motivering van de VCOE en meent dat de aanvraag een impact heeft op het monument doordat de aanbouw groot is en daardoor een negatieve impact heeft op het Wapenplein.

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.

De plaats van de aanvraag is niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied en de bijkomende verharding bedraagt slechts 60m<sup>2</sup>. In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat de impact op de watertoets positief is.

Het ontwerp **voldoet niet** aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten**, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005. De Vlaamse Regering heeft op 5 juli 2013 een nieuwe verordening hemelwater definitief goedgekeurd. Elke constructie of verharding groter dan 40m<sup>2</sup> moet aan de verordening voldoen.

Op de plannen is echter nergens af te leiden op welke wijze voldaan is aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten. Het is onduidelijk hoe het hemelwater zal worden opgevangen.

De aanvraag heeft betrekking op een kleinhandelszaak die toegankelijk is voor het publiek. De aanvraag dient dan ook te voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid**. De plannen zijn onvolledig en onduidelijk, er kan niet worden nagegaan of de aanvraag voldoet aan de gewestelijke verordening.- Er kan niet worden nagegaan of er sprake is van hellingen en de breedte van de toegangsdeur is niet vermeld zodat onduidelijk is of deze breed genoeg is.

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

Volledigheidshalve wordt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook behandeld.

De aanvraag past niet in de onmiddellijke omgeving. De aanvrager stelt dat er veel overdekte uitbouwen op het Wapenplein zijn gevestigd. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar stelt echter vast dat deze uitbouwen horen bij een horecagelegenheid, hetgeen toch een **ander uitzicht en gebruik** heeft dan een uitbouw voor een showroom voor het verkopen van schoenen en lederwaren.

Het is niet zo dat de handelszaak verstopt zit tussen uitbouwen, het restaurant ernaast heeft inderdaad een uitbouw maar de apotheek langs de andere kant heeft geen uitbouw. De stelling van de aanvrager dat de handelsactiviteit verlies zal lijden doordat deze niet zichtbaar is, gaat dan ook niet op.

De aanvrager meent dat de uitbouw juist zal zorgen voor een harmonie op het Wapenplein. De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar betwist dit en is van oordeel dat dit niet het

geval is. De uitbouw heeft een totaal ander uitzicht dan de aanwezige uitbouwen, de showroom wordt immers volledig in glas opgericht.

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van mening dat het toekennen van een vergunning voor een uitbouw voor een showroom niet past aan deze kant van het Wapenplein. Deze kant wordt gekenmerkt door horecagelegenheden en een apotheek op de hoek. Een glazen uitbouw voor een showroom past hier niet.*

...

Na de hoorzitting van 16 juni 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 2 juli 2015 ontvankelijk doch ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning volgens aangepast plan. De verwerende partij beslist:

“...

#### **4 VERSLAG PROVINCIAAL STEDENBOUWKUNDIG AMBTENAAR (art. 4.7.22. VCRO)**

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

#### **5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE**

*De Deputatie sluit zich niet aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en motiveert haar standpunt als volgt:*

(...)

##### **5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG**

(...)

##### **5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

*De aanvraag is volgens het **gewestplan Oostende-Middenkust** (KB 26.01.1977) gelegen in een **woongebied**.*

*De aanvraag ligt in het **BPA Stadscentrum-deelplan 1** dd. 21.10.2004.*

*De aanvraag ligt in de zone W4, aaneengesloten bebouwing met hoofdbestemming wonen, horeca en kleinhandelszaken en/of kantoren. De overdekte uitbouw zal ook deels, ongeveer 2m, in de zone OD, openbaar domein, liggen.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA. De dienst Handhaving en Toezicht heeft een gunstig advies gegeven over het privaat gebruik van het openbaar domein.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar merkt op dat de kiosk op het Wapenplein een beschermd monument is. Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende heeft geen advies gevraagd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed. De plaats van de aanvraag paalt nochtans aan het beschermde monument. De deputatie heeft dan ook advies gevraagd de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed.*

*Het advies van de VCOE luidt als volgt:*

(...)

*De deputatie kan zich **niet aansluiten** bij de motivering van de VCOE. De erfgoedwaarde van de kiosk wordt geenszins aangetast door de uitbouw, deze bevindt zich nog op een redelijke afstand van de kiosk (ongeveer 30m). De deputatie stelt dat de bestaande toestand, met de*

*aanwezigheid van vele tijdelijke terrassen op het Wapenplein, ervoor zorgt dat een uitbouw langs de gevellijn een beperkte impact heeft op de kiosk. De showroom zorgt voor geen enkele belemmering van het zicht op de kiosk, deze blijft zichtbaar ongeacht uit welke straat men het Wapenplein benadert.*

*De VCOE verwijst ook naar de gevelopbouw en gevelritmiek van de residentie James Ensor. De deputatie wijst er echter op dat dit geen beschermd monument is en ook niet op de inventaris van bouwkundig erfgoed is opgenomen. De VCOE kent een grotere architecturale waarde toe aan het gebouw dan het in werkelijkheid bezit. Vanaf de eerste verdieping hebben de gebouwen langs deze kant van het Wapenplein een vrijwel identieke gevelopbouw en gevelritmiek. Door de aanvraag verandert er echter niets aan deze opbouw en ritmiek. Het kan niet ontkend worden dat het gelijkvloers (een bestaande winkel en de apotheek) op dit moment ook reeds een breuk vormt met de rest van het gebouw.*

*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.*

*(...)*

*Het ontwerp **voldoet** aan de bepalingen van de **gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten**, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, die in werking trad op 1 februari 2005. De Vlaamse Regering heeft op 5 juli 2013 een nieuwe verordening hemelwater definitief goedgekeurd. Elke constructie of verharding groter dan 40m<sup>2</sup> moet aan de verordening voldoen.*

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar had er op gewezen dat op de plannen nergens af te leiden is op welke wijze voldaan is aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten. De aanvrager heeft na de hoorzitting aangepaste plannen ingediend waarop te zien is dat het hemelwater van de uitbouw zal worden afgevoerd naar de bestaande regenpijpen. Het dak van de uitbouw heeft daarvoor een lichte helling van 3%.*

*De aanvraag heeft betrekking op een kleinhandelszaak die toegankelijk is voor het publiek. De aanvraag dient dan ook te voldoen aan de **gewestelijke verordening inzake toegankelijkheid**. Ook hier had de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar erop gewezen dat de plannen onvolledig en onduidelijk waren.*

*De aanvrager heeft aangepaste plannen ingediend waarbij de deuropeningen duidelijk zijn getekend zodat kan nagegaan worden of de aanvraag voldoet aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid. De aanvraag voldoet aan de gewestelijke verordening toegankelijkheid: de deur is voldoende breed (2m), er is voldoende draairuimte voorzien en de helling valt onder het maximum toegelaten.*

## **5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*De provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar is van mening dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De deputatie kan dit echter niet volgen.*

*De deputatie houdt rekening met de bestaande onmiddellijke omgeving, deze bestaat voornamelijk uit horecazaken met een uitbouw en tijdelijke terrassen op het Wapenplein. Het feit dat het hier om een winkelruimte gaat, zorgt er niet voor dat dit niet past in de omgeving. Het uitzicht en het gebruik is inderdaad anders dan een horecazaak, maar de deputatie is van oordeel dat dit wel past in de omgeving. De uitbouw is van een **zelfde grootorde** als de uitbouw van het naburig restaurant en het wordt eveneens uitgevoerd in **glas**.*



*Langs de andere kant van het Wapenplein bevindt zich een shoppingcentrum, dus stellen dat een winkelruimte niet past op het Wapenplein doet afbreuk aan de bestaande toestand.*

*De beroepsindieners menen dat zij geen vrij uitzicht meer zullen hebben op de kiosk. De deputatie wijst er echter op dat de uitbouw enkel op het gelijkvloers wordt opgericht, er zal dan ook maar een beperkte aantasting zijn van hun uitzicht. De uitbouw zal inderdaad wel zichtbaar zijn vanuit het appartement maar de uitbouw zal zeker niet het zicht op de kiosk beperken. Bovendien bevinden de beroepsindieners zich in een sterk verstedelijkt gebied waarbij het gelijkvloers wordt ingepalmd door handelszaken. De deputatie wijst er daarenboven nog op dat de beroepsindieners niet in de residentie James Ensor wonen en dat de visuele hinder die zij inroepen dan ook moet gerelativeerd worden. Philippe Van Wesenbeeck en Pascale Van Schandevyl wonen in Gent en Martine Coppin woont in Veurne.*

*Er worden ook commerciële nadelen ingeroepen, de deputatie kan zich hierover echter niet uitspreken aangezien dit niet van stedenbouwkundige aard is. Volledigheidshalve stelt de deputatie vast dat niet kan worden ingezien hoe de aanvraag enig commercieel nadeel zal berokkenen aan een apotheek. De aanvraag heeft betrekking op een schoenen- en lederwinkel. Bovendien bevindt de apotheek zich op een hoek waardoor deze langs verschillende kanten zichtbaar is. De apotheek is ook redelijk groot en zal dus niet verstopt worden achter de aangevraagde uitbouw.*

*De aanvraag is **in overeenstemming** met de goede ruimtelijke ordening.  
...*

Dit is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

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

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

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

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

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

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partijen zetten, samengevat, hun belang als volgt uiteen:

*“..."*

*De verzoekende partijen stellen dit beroep in als **natuurlijke personen die hinder of nadelen ondervinden** ingevolge het bestreden besluit.*

*De eerste verzoekende partij is **zaakvoerder van de bvba APOTHEEK COPPIN**, met maatschappelijke zetel te 8400 Oostende, Louisastraat 2, met ondernemingsnummer 0428.356.255. Zij baat op de hoek van het Wapenplein en de Louisastraat een apotheek uit, zoals ook blijkt uit onderstaand uittreksel uit GoogleStreetview.*  
[...]

*De apotheek van de eerste verzoekende partij paalt onmiddellijk aan de bouwplaats.*

*Het oprichten van de overdekte uitbouw zal visuele hinder veroorzaken. Door het optrekken van deze uitbouw zal de apotheek zelf ook minder zichtbaar zijn vanop het Wapenplein, hetgeen nochtans noodzakelijk is om toevallige passanten aan te trekken. Het bestreden besluit zal dus commerciële en financiële schade veroorzaken. Het onroerend goed waarin de apotheek gevestigd is zal ook een waardevermindering ondergaan.*

*Al deze elementen onderbouwen het rechtstreeks, persoonlijk en actueel belang van de eerste verzoekende partij (in haar hoedanigheid van zaakvoerder van de bvba APOTHEEK COPPIN).*

*De eerste verzoekende partij is bovendien **eigenaar van het appartement**, gelegen te 8400 Oostende, Wapenplein 9, residentie James Ensor, appartement 1c (1e verdieping).*

*De tweede verzoekende partij is **eigenaar van het appartement**, gelegen te 8400 Oostende, Wapenplein 9, residentie James Ensor, appartement 2b (2e verdieping).*

*De verzoekende partijen zijn bekend met de vaste rechtspraak van uw Raad die stelt dat het loutere eigendomsstatuut of nabuurschap niet volstaat om een belang te kunnen laten gelden om deze procedure te voeren.*

*De verzoekende partijen wijzen (in hun hoedanigheid van eigenaar van een appartement in het betrokken appartementsgebouw) ook op de volgende elementen ter onderbouwing van hun persoonlijk, rechtstreeks en actueel belang:*

- de verzoekende partijen zullen ernstige visuele hinder ondervinden van de beoogde uitbouw. De verzoekende partijen zullen de beoogde constructie moeten dulden wanneer zij – vanuit de leefvertrekken van hun appartement (living, keuken, ...) – uitkijken over het Wapenplein en de typerende, als monument beschermde, kiosk. Dit werd in het administratief beroepsschrift ook reeds aangegeven (zie verder).*
- door de beoogde uitbouw (over een breedte van 10 meter en tot een diepte van 6 meter) wordt een uitbreiding van de winkeloppervlakte mogelijk gemaakt, waardoor de kans bestaat dat er meer cliënteel wordt aangetrokken. Dit kan geluidsoverlast en lawaaihinder tot gevolg hebben. Mogelijk wordt ook afval achtergelaten (sluikstort).*
- de eigendom van de verzoekende partijen zal ook een waardevermindering ondergaan als gevolg van de oprichting van de uitbouw, omdat deze uitbouw afbreuk doet aan de kenmerkende architectuur en gevelopbouw/gevelritmiek van de residentie James Ensor.*

*Vruchteloos zal worden aangevoerd dat de verzoekende partijen niet permanent wonen in hun appartement, maar dit slechts betrekken als 2<sup>e</sup> verblijf. De mogelijke hinder die aannemelijk gemaakt dient te worden in het kader van de belangvereiste, mag echter niet zo eng geïnterpreteerd worden als zouden eigenaars-2<sup>e</sup> verblijfhouders van rechtsbescherming tegen*

stedenbouwkundig ongewenste ontwikkelingen verstoken blijven (RvVb 6 augustus 2013, nr. A/2013/0464).

De verzoekende partijen merken trouwens op dat het belang van de verzoekende partijen werd aanvaard in de administratieve beroepsprocedure bij de deputatie. Noch de deputatie zelf, noch de vergunninghouder hebben het belang van de verzoekende partijen betwist. De rechtspraak van uw Raad die stelt dat het belang van de beroepsindieners in het kader van de beroepsprocedure bij de deputatie niet (langer) kan worden betwist in het kader van de procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wanneer dat niet gebeurde in de administratieve beroepsprocedure, dient onverkort te worden toegepast. Immers, zowel artikel 4.7.21. § 2, 2° VCRO, met betrekking tot het georganiseerd administratief beroep in de reguliere procedure tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, als artikel 4.8.11. § 1, eerste lid, 3° VCRO, met betrekking tot het jurisdictioneel beroep tegen een beslissing van de deputatie bij uw Raad, duiden in essentie eenzelfde categorie van belanghebbenden aan (zie o.m. RvVb 18 april 2012, S/2012/078; RvVb 6 augustus 2013, A/2013/446; RvVb 3 december 2013, A/2013/708).

...

2.

De tussenkomen partij betwist dit belang als volgt:

“ ...

In de mate eerste verzoekende partij refereert naar het commerciële/financiële belang van de bvba Apotheek Coppin (waarvan zij beweerdelijk zaakvoerster is) moet opgemerkt worden dat (a) de bvba Apotheek Coppin in deze niet inzake is en (b) eertijds ook geen administratief beroep heeft aangetekend. Waar verzoekende partijen nadelen aanvoeren in hoofde van de bvba Apotheek Coppin, kan hiermee geen rekening gehouden worden. Het optreden voor Uw Raad vereist immers een persoonlijk – d.i. in deze een van de rechtspersoon onderscheiden – belang.

De beweerdde commerciële en financiële schade, in hoofde van de bvba Apotheek Coppin, komt verder ook als zeer onwaarschijnlijk - minstens zeer hypothetisch - naar voor en wordt op geen enkele wijze ernstig aannemelijk gemaakt.

O.m. de vaststelling uit de bestreden beslissing dat de apotheek langs alle zijden zichtbaar blijft, wordt niet eens gecontesteerd (cf. **stuk 1**, p. 6).

Waar verzoekende partijen refereren naar het feit dat zij ook eigenaars zijn van een appartement in de residentie James Ensor – en menen in die hoedanigheid hinder of nadelen te zullen ondervinden ingevolge het vergunde – moet opgemerkt worden dat (a) geen eigendomstitel wordt voorgelegd, (b) op geen enkele wijze nader geduid wordt waar die appartementen zich meer precies zouden bevinden en (c) ook het feitelijk gebruik van die appartementen nergens wordt toegelicht. Ook (d) over de concrete indeling van de appartementen en de wijze waarop die appartementen zich verhouden tot het straatbeeld wordt eigenlijk geen of nauwelijks toelichting geven, laat staan dat één en ander ondersteund wordt met stukken. Ook enige foto die nadere duiding kan geven bij het vermeende “verstoorde zicht op de beschermde kiosk” ontbreekt.

Dit alles lijkt nochtans vereist om te kunnen nagaan of de nadelen en hinder waarover verzoekende partijen zich beklagen meer dan enkel vermeend zijn.

Van een verzoekende partij ex artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO mag wel verwacht worden dat deze niet enkel voorhoudt nadelen of hinder te zullen ondervinden, maar tevens

*dat deze die nadelen of hinder enigszins aannemelijk maakt, minstens afdoende informatie laat om uw Raad en de overige partijen tot een afweging van de realiteit van die hinder/nadelen te kunnen brengen.*

*Een aantal andere nadelen – zoals de kans op sluikstort en waardevermindering van de appartementen – zijn hoogstens hypothetisch en minstens niet te liëren aan de uitvoering van de bekomen vergunning.*

*Enkel met wat in het verzoekschrift wordt aangevoerd, kan rekening gehouden worden.*

*In voormelde optiek moet het beroep van verzoekende partij naar inzien van tussenkomende partij afgedaan worden als onontvankelijk.*

*...*

3.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog het volgende:

*“ ...*

*De verzoekende partijen stellen vast dat hun belang bij deze vordering niet wordt betwist door de verwerende partij, maar wel (en dit **voor het eerst**) door de tussenkomende partij.*

*In eerste instantie kan gewezen worden op het feit dat tussenkomende partij het belang van verzoekende partijen **niet voor het eerst kan in vraag stellen in de procedure voor uw Raad**, dit nu zij dit belang niet hebben **betwist in de beroepsprocedure voor de deputatie**. Deze vaststelling alleen al volstaat (overeenkomstig vaste rechtspraak van uw Raad – o.m. RvVb 9 mei 2012, S/2012/0105) om het belang van verzoekende partijen in huidige procedure te erkennen.*

***Ondergeschikt**, dus in de mate dat uw Raad van oordeel zou zijn dat de tussenkomende partij op een ernstige wijze het belang van de verzoekende partijen kan betwisten voor uw Raad waar zij dat eerder in deze vergunningsprocedure niet deed, laten de verzoekende partijen het volgende gelden:*

*Met verbazing lezen de verzoekende partijen de opmerking van de tussenkomende partij dat de eigendomsbewijzen niet worden voorgelegd, hetgeen tussenkomende partij immers, als bevoegde overheidsinstantie, zondermeer zelf kan nagaan. Deze opwerping is dan ook weinig ernstig.*

*Louter ten overvloede leggen verzoekende partijen evenwel hun eigendomsbewijzen voor (om aan te tonen dat zij eigenaar zijn en als eigenaar – in hetzelfde gebouw (!) – wel degelijk een belang kunnen laten gelden in deze procedure) (**stuk 11**).*

*Tevens kan tussenkomende partij niet ontkennen dat het bestreden besluit een vergunning verleend voor het aanbouwen van een overdekte uitbouw en dit over de volledige breedte van het pand/de winkel van de vergunninghouder en met een diepte van 6 m. Nu verzoekende partijen eigenaars zijn van een handelszaak of van een appartement op de eerste en tweede verdieping (dus onmiddellijk naast/boven de op te richten constructie) zullen zij onmiskenbaar visuele hinder ondervinden van deze constructie.*

*Vanuit de leefruimte en keuken van hun appartementen zal de constructie op het gelijkvloers (tot 6 m diep vanaf de gevel) immers zichtbaar zijn. Zoals ook aangegeven in het verzoekschrift zal dit niet alleen het zicht op de kiosk, maar ook op het Wapenplein zelf*

verstoren. De opmerking van tussenkomende partij dat niet is aangetoond waar de appartementen zich bevinden, is hierbij irrelevant nu de constructie zich uitstrekt over een belangrijk deel van de breedte van het gelijkvloers. Dit blijkt ook uit de bij het verzoekschrift gevoegde foto's, samen met de bouwplannen.

Dat een aantasting van het uitzicht een afdoende hinderaspect impliceert, werd reeds bevestigd door uw Raad: ... (RvVb 5 augustus 2014, nr. A/2014/0519).

Maar er is meer.

De verzoekende partijen wezen ook op de vrees voor (geluids)overlast, een verminderde woonkwaliteit alsook een waardevermindering van hun appartementen. Andermaal kan ook hier gewezen worden op het feit dat de constructie is voorzien op het gelijkvloers, net onder de eerste en tweede verdieping en dat in deze constructie een uitbreiding van handelsactiviteiten wordt voorzien.

De vrees voor overlast is dan ook geenszins uit de lucht gegrepen en bevestigt het belang van de verzoekende partijen: ... (RvVb 16 april 2013, nr. 2013/0154, p. 11).

In antwoord op de opmerking van de tussenkomende partij omtrent het gebruik van de appartementen door verzoekende partijen, wensen verzoekende partijen tot slot aan te geven dat zij de betrokken appartementen (enkel) zelf aanwenden. Eerste verzoekende partij verblijft op regelmatige basis in dit appartement en is daar ook aanwezig indien zij wachtdienst heeft (voor de onderliggende apotheek). Tweede verzoekende partij gebruikt zijn appartement op de tweede verdieping zelf op regelmatige basis als tweede verblijf (zonder verhuur aan derden).

Herhaaldelijk heeft uw Raad geoordeeld dat het bestaan van het belang niet enkel in hoofde van een effectieve bewoner geldt, maar ook voor de eigenaar van een appartement: ... (RvVb 6 augustus 2013, A/2013/0450 en RvVb 4 november 2014, A/2014/0763).

...

4.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt de tussenkomende partij nog het volgende toe:

“...

Onder verwijzing naar hetgeen eerder al in de schriftelijke uiteenzetting werd opgeworpen, volhardt tussenkomende partij en repliceert zij verder als volgt op de aanvullende argumenten van verzoekende partijen:

- U Raad neemt klassiek en in algemene termen aan dat de verwerende partij de ontvankelijkheid van verzoekende partijen niet meer zou kunnen betwisten, wanneer zij hun belang zonder meer aanvaard heeft n.a.v. de administratieve beroepsprocedure.

In voormeld (schorsing)arrest heeft U Raad dit “exceptieverbod” doorgetrokken naar de tussenkomende partijen, maar niet op even generieke wijze.

U Raad heeft in dat (schorsings)arrest integendeel enkel in concreto geoordeeld dat tussenkomende partij het belang van verzoekende partijen niet meer met goed gevolg zou kunnen betwisten voor U Raad.

*De feitelijkheden eigen aan die zaak verschillen drastisch met de feitelijkheden eigen aan onderhavige zaak.*

*Niet enkel waren de tussenkomende partijen in die eerste zaak de begunstigde en aanvragers van de bestreden vergunning, het blijkt - volgens de termen van het arrest - dat zij n.a.v. de administratieve beroepsprocedure een omstandige nota houdende verweer op het administratieve beroep (middels tussenkomst van hun raadsman) hebben neergelegd (waarin de ontvankelijkheid inzake belang niet in vraag gesteld werd). Verder wordt in het arrest ook meer concreet gewezen op de inhoud en draagwijdte van het ontvankelijk bevonden administratieve beroep en van het neergelegde verzoekschrift.*

*Hier is de tussenkomende partij de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg en er werd evenmin een omstandige verweernota neergelegd voor de deputatie.*

*De vergunningverlenende overheid moet in eerste administratieve aanleg alvast nooit tot een belangenonderzoek komen en in deze was er zelfs geen openbaar onderzoek vereist.*

*Ook in de gegeven concrete omstandigheden valt zodoende niet in te zien waarom tussenkomende partij geen recht zou hebben om de ontvankelijkheid van het jurisdictionele beroep in vraag te stellen. Zij heeft eerder nooit een andersluidend standpunt ingenomen.*

*- uit de voorgelegde eigendomstitels blijkt al dat zowel de apotheek als “de eigendom van mevrouw Coppin” (een appartement) in realiteit eigendom zijn van verschillende vennootschappen, dewelke in deze geeneens tussenkomen. Verzoekende partijen voor U Raad moeten een persoonlijk belang aannemelijk maken. Van bv. waardeverlies in hoofde van eerste verzoekende partij lijkt dan al helemaal geen sprake.*

*Eerste verzoekende partij blijkt daarenboven ook helemaal geen “zaakvoerder van de bvba Apotheek Coppin” te zijn. D.i. nog een andere vennootschap (de bvba Pervanti), waarvan een derde – mevrouw Ilse Persyn - zaakvoerder blijkt te zijn.*

*Tweede verzoekende partij blijkt – althans volgens de nu voorgelegde titel - wel in persoon eigenaar te zijn van “een appartement” (ergens op de tweede verdieping).*

*Verzoekende partijen maken op geen enkele wijze hun bewering aannemelijk dat zij ter plaatse, al dan niet op geregelde tijdstippen, persoonlijk verblijven.*

*Het gebrek aan enige nadere duiding bij de hinder die zij ondervinden (zie verder) doet eerder het tegendeel vermoeden.*

*Dat eerste verzoekende partij het appartement gekocht heeft als verblijfplaats tijdens de wachten van de apotheek is eveneens twijfelachtig. De apotheek werd pas op 7 januari 2014 verworven. Het appartement reeds op 15 mei 2012.*

*- effectief, verzoekende partijen maken nu weliswaar zekere eigendomstitels over, zij weigeren schijnbaar nader te duiden waar hun appartementen zich meer precies bevinden.*

*Zij gewagen enkel van “een appartement op de eerste en tweede verdieping”, maar elke nadere (dienstige) aanwijzing ontbreekt, laat staan dat één en ander nader geduid wordt aan de hand van zekere stukken.*

*Wat meer is, één en ander zou zelfs irrelevant zijn?*

*Dit laatste kan toch werkelijk onmogelijk aangenomen worden. De beoordeling van de vraag of er van een verstoord uitzicht, van geluidsoverlast, van verminderde woonkwaliteit en van een waardevermindering überhaupt sprake kan zijn, lijkt toch te veronderstellen dat men duidt waar men precies met zekere eigenschappen zit.*

*(...)*

*Dat de vereiste van belang niet te streng mag opgevat worden kan waar zijn, men moet U Raad minstens wel in de gelegenheid stellen om één en ander afdoende te kunnen beoordelen, quod non in casu.*

*Geheel ondergeschikt – nogmaals, een zinvolle in concreto afweging is eigenlijk onmogelijk – valt niet in te zien hoe het vergunde meer aanleiding kan geven tot bv. geluidsoverlast, waardevermindering en verminderde woonkwaliteit. Evenmin kan ingezien worden hoe het vergunde – op het gelijkvloers – het zicht van op (ergens op...) de eerste en tweede verdieping kan verstoren. Eén en ander is minstens al niet dermate evident dat zich dienaangaande geen concrete toelichting zou opdringen.*

*Dit is zeker al zo voor tweede verzoekende partij - dit lijkt hier dus ook zowat de enige die hier mogelijks een persoonlijk belang aannemelijk zou kunnen maken - die, ergens op de tweede verdieping, een appartement heeft.*

*Tussenkomen partij volhardt in haar exceptie.*

*..."*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist derhalve niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zal de verzoekende partij het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zal de verzoekende partij 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 ondervindt of zal ondervinden.

In voorkomend geval zal de verzoekende partij beschikken over het rechtens vereiste belang om conform artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO een beroep in te dienen bij de Raad.

##### *2.*

De vaststelling dat noch de verwerende partij, noch de tussenkomen partij in de administratieve beroepsprocedure enige bedenking aangaande het belang van de verzoekende partijen hebben geformuleerd, doet geen afbreuk aan de mogelijkheid voor de tussenkomen partij om nu alsnog een exceptie in die zin te formuleren, laat staan aan de bevoegdheid van de Raad om de ontvankelijkheid van de ingestelde vordering op het vlak van het belang van de verzoekende partijen te onderzoeken.

De ontvankelijkheid van de ingestelde vordering, en meer in het bijzonder het belang van de verzoekende partijen, betreft daarenboven een aspect van openbare orde dat zelfs ambtshalve door de Raad moet worden onderzocht.

### 3.

De eerste verzoekende partij, mevrouw Martine COPPIN, stelt in haar inleidend verzoekschrift dat zij optreedt in haar hoedanigheid van enerzijds zaakvoerder van de bvba APOTHEEK COPPIN gevestigd op het gelijkvloers van residentie James Ensor en anderzijds eigenaar van een appartement op de eerste verdieping van datzelfde appartementsgebouw.

#### 3.1.

In zoverre de eerste verzoekende partij zich beroept op commerciële schade, moet met de tussenkomenende partij worden vastgesteld dat de bvba APOTHEEK COPPIN echter niet in het geding is en destijds ook geen administratief beroep heeft ingesteld.

Daarenboven moet met de tussenkomenende partij worden vastgesteld dat de eerste verzoekende partij helemaal niet aantoonst dat zij de zaakvoerder is van de bvba APOTHEEK COPPIN die beweert commerciële schade te lijden. Uit de door de verzoekende partijen bijgebrachte stukken (authentieke koopakte van 7 januari 2014) blijkt dat de bvba PERVANTI, met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Ilse PERSYN, de zaakvoerder is van de bvba APOTHEEK COPPIN.

De eerste verzoekende partij kan bijgevolg niet op ontvankelijke wijze optreden als zaakvoerder van de bvba APOTHEEK COPPIN.

#### 3.2.

In zoverre de eerste verzoekende partij eveneens optreedt in haar hoedanigheid van eigenaar van het appartement op de eerste verdieping, moet opnieuw met de tussenkomenende partij worden vastgesteld dat zij niet aantoonst dat zij effectief eigenaar is.

Uit de door de eerste verzoekende partij bijgebracht authentieke koopakte van 15 mei 2012 blijkt dat het appartement in kwestie onverdeelde eigendom is van de bvba COPERMA (99%) en de bvba APOTHEEK COPPIN (1%).

Nu de eerste verzoekende partij geen eigenaar is van het appartement in kwestie, en evenmin enige andere gebruikstitel voorlegt, maakt zij evenmin voldoende aannemelijk dat zij “op regelmatige basis” in het appartement verblijft indien zij wachtdienst heeft in de apotheek.

#### 3.3.

Het besluit van het voorgaande is dat de eerste verzoekende partij er niet in slaagt om aannemelijk te maken dat zij een persoonlijk belang heeft bij het ingestelde beroep.

### 4.

De tweede verzoekende partij toont wel aan dat zij eigenaar van een appartement (op de 2<sup>de</sup> verdieping) van de residentie James Ensor is, hetgeen ook niet betwist wordt door de tussenkomenende partij.

De tussenkomenende partij stelt wel dat de tweede verzoekende partij niet afdoende aannemelijk maakt dat zij hier op geregelde tijdstippen persoonlijk verblijft en dat zij niet toelicht waar het appartement zich in het gebouw bevindt, zodat niet kan worden nagegaan of er effectief sprake is van enige hinder en nadelen.



Er moet evenwel worden opgemerkt dat het loutere feit dat de tweede verzoekende partij niet permanent in haar appartement woont en dat het slechts een tweede verblijf betreft, haar het belang bij haar vordering niet ontnemt.

In zoverre de tussenkomende partij stelt dat de tweede verzoekende partij nalaat om aan te geven waar precies het appartement zich bevindt, moet worden opgemerkt dat uit de door de tweede verzoekende partij overgemaakte eigendomsakte van 9 juli 2009 blijkt dat het gaat om een appartement op de tweede verdieping “uitgevend op het Wapenplein”. De tweede verzoekende partij maakt verder voldoende aannemelijk dat zij vanuit de leefruimten van haar appartement zicht heeft op de aangevraagde constructie.

Daarenboven moet worden opgemerkt dat de tweede verzoekende partij zich niet louter beroept op hinderaspecten die zij als bewoner (2<sup>de</sup> verblijf) vreest te zullen ondervinden, maar dat zij zich tevens in haar hoedanigheid als eigenaar van het appartement beroept op mogelijke waardevermindering omdat de beoogde uitbouw volgens haar afbreuk doet aan de kenmerkende architectuur van de residentie James Ensor.

Vooraf de visuele hinder, het wijzigende uitzicht van de residentie en de mogelijke impact op de waarde van haar eigendom kan in aanmerking worden genomen, nu de zes meter diepe en 60m<sup>2</sup> grote permanente glazen showroom over de volledige breedte van het gelijkvloers aan de linker kant van de inkom van de residentie toch van een andere orde is dan de bestaande kleine onderbroken uitsprong van de huidige etalage.

De tweede verzoekende partij maakt dan ook voldoende aannemelijk dat zij, als gebruiker, minstens als eigenaar, van een naburig appartement, rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De exceptie van de tussenkomende partij is deels gegrond. Het beroep is enkel ontvankelijk in hoofde van de tweede verzoekende partij. Hierna wordt met de verzoekende partijen, de tweede verzoekende partij bedoeld.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN**

### **A. Eerste middel**

#### *Standpunt van de partijen*

1.

In een eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor openbaar domein (OD) van het BPA Stadscentrum – deelplan 1, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel

De verzoekende partijen stellen dat zij reeds in hun beroepschrift hadden opgeworpen dat de beoogde uitbouw voorzien wordt in een zone voor openbaar domein (OD) en dat de toepasselijke bestemmingsvoorschriften dit niet toelaten. De verwerende partij poneert in de bestreden louter dat de aanvraag bestemmingsconform is, zonder nadere motivering. De verwerende partij verwijst daarbij naar een gunstig advies van de Dienst Handhaving en Toezicht voor het privaat gebruik van het openbaar domein, maar deze loutere verwijzing volstaat volgens de verzoekende partijen niet ter verantwoording van de bestemmingsconformiteit.

De verzoekende partijen lichten toe dat voor de beoordeling van de bestemmingsconformiteit moet worden uitgegaan van de spraakgebruikelijke betekenis van het begrip “openbaar domein” als “de goederen die door een uitdrukkelijke of impliciete beslissing van de bevoegde overheid worden bestemd tot het gebruik van allen, zonder onderscheid van de persoon”. Er kan volgens de verzoekende partijen niet ernstig worden beweerd dat de uitbreiding van een handelszaak in lederwaren met een afgesloten volume van 60 m<sup>2</sup> in overeenstemming kan worden geacht met deze definitie.

De verwerende partij gaat er volgens de verzoekende partijen ten onrechte van uit dat het gunstig advies van de Dienst Handhaving en Toezicht deze planologische onverenigbaarheid zou kunnen opheffen.

Het openbaar domein wordt volgens de verzoekende partijen op die manier gedesaffecteerd en kan zijn functie dus niet langer vervullen. De stedelijke Dienst Handhaving en Toezicht houdt bovendien ook uitsluitend rekening met de stedelijke verordening op het privaat gebruik van het openbaar domein, die geen bestemmingsvoorschriften kan bevatten, noch bestaande bestemmingsvoorschriften buiten toepassing kan verklaren.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat er geen sprake van een schending van bestemmingsvoorschriften kan zijn bij gebrek aan specifieke stedenbouwkundige voorschriften voor de bestemmingszone “openbaar domein”.

Bovendien gaat het om maximaal 20m<sup>2</sup> in de zone voor openbaar domein, geen 60m<sup>2</sup>, en tonen de verzoekende partijen niet aan waarom het gunstig advies van de stedelijke Dienst Handhaving en Toezicht ongegrond en, bijgevolg, de bestreden beslissing onwettig zou zijn.

3.

De tussenkomen partij voegt hieraan toe dat zelfs in de door de verzoekende partijen voorgehouden zakenrechtelijke definitie van “openbaar domein” tot “gebruik van allen” er nog steeds mogelijkheden bestaan om het onder meer onder de vorm van een concessie of een (stationeer- of weg)vergunning privaat in gebruik te nemen. Zeker aan het Wapenplein, met veel horecazaken, is dat het geval.

Een tijdelijke privaatieve ingebruikname is bovendien nog geen desaffectatie van het openbaar domein.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen nog dat de bestemming “openbaar domein” ontegensprekelijk wordt miskend, temeer gezien hetgeen in de bijzondere voorschriften B 29 voor de zone voor openbaar domein (OD) wordt voorgeschreven en omdat het hier om een handelsactiviteit gaat, geïncorporeerd in een privaatief gebouw.

De aanwezigheid van dergelijke constructies op het Wapenplein verantwoordt bovendien geen bijkomende vergunning. Er is hier ook geen sprake van enige concessie en al evenmin van een ‘tijdelijke privaatieve ingebruikname’.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting zegt de tussenkomen partij dat het niet de vraag is of de voorschriften voorzien in één of andere constructie, maar wel of het aangevraagde (on)verenigbaar is met de voorschriften. De verzoekende partijen lezen volgens haar op basis

van een restrictieve definitie van het “openbaar domein” uit het zakenrecht beperkingen in het BPA die er niet in staan.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Het wordt niet betwist dat de aanvraag volgens het BPA nr. 126B “Stadscentrum” gedeeltelijk in de zone voor het openbaar domein ligt.

De vraag die zich stelt, is of de stedenbouwkundige voorschriften voor deze zone de beoogde uitbouw toelaten, en of de verwerende partij de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften afdoende heeft gemotiveerd in het licht van de bezwaren in het beroepsschrift van de verzoekende partijen.

2.

Volgens de algemene toelichting van de tabel met bestemmings- en bebouwingsvoorschriften van het BPA bevatten de kolommen 3 en 4 de “bestemmingsvoorschriften”. Kolom 20, zijnde de aanvullende voorschriften, bevatten enerzijds algemene voorschriften die steeds van toepassing zijn voor alle zones en, anderzijds, bijzondere voorschriften die slechts in bepaalde zones van toepassing zijn.

Voor wat het perceel in kwestie betreft, betekent dit concreet dat “openbaar domein” het ‘bestemmingsvoorschrift’ is (kolom 3), waarin enkel de hoofdbestemming ‘openbaar domein’ voorzien is en geen nevenbestemming (kolom 4).

Het enige hier van toepassing zijnde bijzonder voorschrift, B 29 (kolom 20), luidt daarbij als volgt:

*“De inrichting van het openbaar domein wordt bepaald bij de aanleg of heraanleg. Deze inrichting kan o.a. omvatten : alle infrastructuur t.b.v. het verkeer (alle vervoerswijzen), de openbare verlichting, groenaanplantingen, straatmeubilair m.i.v. schuilhuisjes, fietsstallingen, speeltoestellen en in het algemeen alles wat de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid alsook de attractiviteit van de omgeving kan verhogen.”*

3.

Het komt aan de verwerende partij toe om in de bestreden beslissing concreet aan te geven waarom de beoogde uitbouw van de handelszaak in overeenstemming is met de bestemming “openbaar domein” en het toepasselijk stedenbouwkundige voorschrift voor “openbaar domein”.

De in de bestreden beslissing opgegeven motivering moet afdoende zijn teneinde de Raad in staat te stellen om het hem opgedragen wettigheidstoezicht uit te oefenen.

De Raad kan zijn beoordeling op dit punt niet in de plaats stellen van de verwerende partij, maar dient wel na te gaan of de verwerende partij is uitgegaan van juiste feitelijke gegevens, en of zij deze correct heeft geïnterpreteerd en op grond van die gegevens in redelijkheid tot de bestreden beslissing is gekomen.

De Raad kan daarbij enkel voortgaan op de motivering die in de bestreden beslissing is opgenomen.

4.

De bestreden beslissing vermeldt het volgende met betrekking tot de planologische verenigbaarheid:

*“De aanvraag ligt in de zone W4, aaneengesloten bebouwing met hoofdbestemming woning, horeca kleinhandelszaken en/of kantoren. De overdekte uitbouw zal ook deels, ongeveer 2m, in de zone OD, openbaar domein liggen.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het BPA. De dienst Handhaving en Toezicht heeft een gunstig advies gegeven over het privaat gebruik van het openbaar domein.*

*...”*

Er moet worden vastgesteld dat de verwerende partij zich louter beperkt tot de affirmatie dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA, zonder dat concreet wordt uitgelegd waarom zij tot dit besluit komt en waarom zij voorbijgaat aan het desbetreffende bezwaar uit het beroepschrift.

De verwerende partij beperkt zich verder tot de vaststelling dat de Dienst Handhaving en Toezicht een gunstig advies heeft gegeven over het privaat gebruik van het openbaar domein, maar hiermee wordt evenmin een concrete toetsing aan het toepasselijke stedenbouwkundig voorschrift gemaakt.

Gelet op het uitdrukkelijke bezwaar in het beroepschrift van de verzoekende partijen, diende de verwerende partij haar beslissing op dit punt des te concreter en preciezer te motiveren. Zij kon zich dan ook niet beperken tot de stijlformule dat de aanvraag in overeenstemming is met de bestemmingsvoorschriften van het BPA.

Het feit dat, zoals de tussenkomende partij opmerkt, privaat gebruik van het openbaar domein mogelijk is en zelfs gebruikelijk is op het Wapenplein in Oostende, doet geen afbreuk aan de vaststelling dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is op het vlak van de verenigbaarheid met de toepasselijke voorschriften uit het BPA.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## **B. Tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

In een tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.3.1, §1, 1° b) juncto artikel 4.3.1, §2 VCRO en artikel 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 2 en 3 Motiveringswet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij in weerwil van de ongunstige adviezen van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed (VCOE) en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en zonder afdoende motivering heeft geoordeeld dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen wijzen er op dat de VCOE een ongunstig advies heeft verleend, omdat de beoogde uitbouw een negatieve impact heeft op de erfgoedwaarde en belevingswaarde van de muziekkiosk op het Wapenplein, waarbij er eveneens op wordt gewezen dat de schaal van de aanvraag strijdt met het stedenbouwkundig geheel met typisch residentiële architectuur op het Wapenplein, waar de residentie James Ensor deel van uitmaakt. Zij wijzen er op dat de

provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich bij deze zienswijze heeft aangesloten. Gelet op deze andersluidende adviezen diende de verwerende partij des te preciezer en zorgvuldiger te motiveren waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij met enkele nietszeggende overwegingen het beroep van de aanvrager inwilligt zonder deugdelijke weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

De verwerende partij antwoordt hierop dat de verzoekende partijen nalaten om concreet en precies aan te tonen waarom de bestreden beslissing de goede ruimtelijke ordening schendt.

Zij meent in de bestreden beslissing voldoende gemotiveerd te hebben waarom zij er een afwijkend standpunt op nahoudt. Het zou volgens haar veeleer getuigen van onzorgvuldig bestuur en een ongelijke behandeling mocht zij de vergunning weigeren omwille van de onverenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Langs dezelfde kant van het Wapenplein immers zijn er tal van terrassen en veranda's aanwezig en ook al is een showroom niet hetzelfde, beïnvloedt ze wel op dezelfde manier de inname van het plein en het zicht op de kiosk.

3.

De tussenkomende partij voegt hieraan toe dat het loutere feit dat de verzoekende partijen zich niet kunnen vinden in de motivering van de bestreden beslissing, haar nog niet ondeugdelijk maakt en evenmin betekent dat ze tot een standaardmotivering moet herleid worden.

Volgens haar weerlegt de bestreden beslissing zeer concreet de standpunten van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en wat blijft, is enkel een beleidsvraagstuk ten aanzien waarvan de verwerende partij een discretionaire beoordelingsbevoegdheid heeft. De Raad kan op basis van zijn marginale toetsing alleen maar vaststellen dat de verwerende partij op grond van pertinente en concrete gegevens beslist heeft.

4.

In hun wederantwoordnota verwijzen de verzoekende partijen in eerste instantie naar hun uiteenzetting in het inleidend verzoekschrift die als integraal hernomen wordt beschouwd. Daarnaast wijzen zij op de verscherpte motiveringsplicht in geval van andersluidende adviezen. De motivering in de bestreden beslissing is volgens hen ook beperkt in verhouding tot de bestaande uitbouw van het links aanpalende gebouw en zwijgt in alle talen over de impact van de uitbouw op het pand zelf én de op de hoek aanwezige handelszaak als meest relevante elementen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening. Dit klemmt des te meer, nu de verzoekende partijen in hun administratief beroepschrift wel degelijk wezen op die nefaste impact van de constructie.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting verwijst de tussenkomende partij in eerste instantie integraal naar haar schriftelijke uiteenzetting.

Daarnaast ziet zij in de wederantwoordnota een nieuw argument/middel, waar er benadrukt is dat de relevante omgeving niet in acht genomen zou zijn. In die zin is het tweede middel volgens haar deels onontvankelijk.

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Uit de stukken van het dossier blijkt dat de aanvraag een permanente, volledig in glas uitgevoerde en 60m<sup>2</sup> grote uitbouw als etalage van een bestaande winkel betreft, tot zes meter voor het aansluitend gebouw, op het Wapenplein dat gekenmerkt is door de aanwezigheid van horecagelegenheden met gesloten terras in verandastijl en, in de zomermaanden, een tijdelijk open terras.

De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is op het vlak van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening in het licht van de adviezen van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

2.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalt dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van de volgende beginselen:

*“1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4*  
*2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen (...)*”

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan om, overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO, op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien:

*“1° het aangevraagde onverenigbaar is met:*  
*a) (...),*  
*b) een goede ruimtelijke ordening;*  
*2° de weigering genoodzaakt wordt door de decretale beoordelingselementen, vermeld in afdeling 2 (...)*”

Ingevolge artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan in de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° en 2°, het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO tenslotte luidt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar*

*gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord."*

3.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de verwerende partij om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

In geval van een andersluidend standpunt of advies, dient zij des te preciezer en concreter te motiveren.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening ook niet in de plaats stellen en de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het aangevraagde overdoen. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

Het is aan de verzoekende partijen die de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening betwisten, om aan te tonen dat de verwerende partij hetzij foutief, hetzij op kennelijk onredelijk wijze tot de conclusie kwam dat het aangevraagde project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

4.

De Raad stelt vast dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zich volledig aansluit bij de motivering in het advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed: de grootte van de volledig gesloten aanbouw in glas heeft niet alleen een negatieve impact op de centraal op het Wapenplein gelegen en als monument beschermde muziekkiosk, maar ook op het Wapenplein als dusdanig en op de residentie James Ensor zelf die deel uitmaakt van het stedenbouwkundig geheel op dat plein, met typerende architectuur.

De verwerende partij kan zich niet aansluiten bij het advies van de VCOE, en verwijst naar de afstand van ongeveer 30 meter ten aanzien van de kiosk, de aanwezigheid van de vele tijdelijke terrassen op het Wapenplein en de vaststelling dat het gelijkvloers van residentie James Ensor - die overigens niet beschermd is, noch in de inventaris van het bouwkundig erfgoed staat opgenomen - door de bestaande winkel en de bestaande apotheek nu al een breuk vormt met de rest van dat gebouw. De kiosk blijft volgens de bestreden beslissing ook perfect zichtbaar, uit welke straat ook men het Wapenplein betreedt, en ook al is het uitzicht en het gebruik van de etalage van de winkelruimte anders dan deze van een horecazaak, blijft dit volgens de verwerende partij wel passen in de omgeving daar het van dezelfde grootte en hetzelfde materiaal is als deze van de uitbouw van het naburig restaurant. De verwerende partij wijst tenslotte nog op het shoppingcentrum aan de andere kant van het Wapenplein, en leidt hieruit af dat een winkel zeker past in de bestaande toestand.

De Raad is van oordeel dat deze motivering niet volstaat om af te wijken van het ongunstig advies van de VCOE en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De 'aanwezigheid van de vele tijdelijke terrassen op het Wapenplein' verantwoordt de bijkomende, permanente glazen en 60m<sup>2</sup> grote showroom van de bijhorende winkel (in schoenen

en lederwaren) niet. De verwerende partij geeft daarbij zelf toe dat dat *‘het uitzicht en het gebruik van de etalage anders is dan deze van een horecazaak’*. Zij vergelijkt de gevraagde uitbouw verder alleen met deze van het naburig restaurant, en dan nog enkel wat betreft de schaal en het materiaalgebruik. Zij maakt daarbij blijkbaar abstractie van de andere relevante criteria en beoordelingselementen van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO. De verwerende partij geeft in haar antwoordnota nog wel aan dat de gevraagde uitbouw *‘op dezelfde manier de inname van het plein en het zicht op de kiosk beïnvloedt’*, maar met deze *post factum* motivering kan geen rekening gehouden worden.

De verwijzing naar ‘het shoppingcentrum aan de andere kant van het Wapenplein’ kan evenmin volstaan, nu de vraag niet is of een winkel hier past, maar wel of een uitbouw van een bestaande winkel, op deze plaats, in glas en met een omvang zoals in de aanvraag voorzien, past.

De omstandigheid dat de voorziene uitbouw op ongeveer 30 meter van de kiosk gelegen is en dat de kiosk zichtbaar blijft, wil niet zeggen dat er geen negatieve impact kan voorliggen op de erfgoed- en belevingswaarde van dit beschermde monument.

Ook de overweging dat de bestaande winkel en apotheek op vandaag reeds een breuk vormt met de rest van de architectuur van de residentie James Ensor, kan niet beschouwd worden als een afdoende weerlegging van het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de VCOE. Het gegeven dat het gelijkvloers vooral al uit glaspartijen, tussen aangepaste gevelbepleistering, bestaat, verantwoordt nog niet de vergunning voor de gevraagde glazen etalage die tot zes meter uit de gevel komt.

Vanuit die optiek is het evenmin doorslaggevend dat de residentie James Ensor niet beschermd is, noch in de inventaris van het bouwkundig erfgoed staat opgenomen. De residentie heeft (volgens de verzoekende partijen, Onroerend Erfgoed en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) ook nog steeds haar originele gevelritmiek van onder meer de ballustrades en uitkragende delen bewaard, waar tegenover de zes meter diepe uitbouw toch wel bijzonder opvallend is.

5.

Gelet op het voorgaande moet worden besloten dat de bestreden beslissing niet afdoende en niet zorgvuldig is gemotiveerd in het licht van het negatieve advies van de Vlaamse Commissie Onroerend Erfgoed, het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de door de verzoekende partijen in het beroepsschrift opgeworpen bezwaren.

6.

De stelling van de tussenkomenende partij dat de verzoekende partijen in hun wederantwoordnota een nieuw argument/middel hebben ontwikkeld, waar het om de ‘relevante omgeving’ gaat, kan niet worden bijgetreden. De verzoekende partijen hebben immers in hun verzoekschrift tot nietigverklaring reeds aangegeven dat de verwerende partij bij haar beoordeling rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

7.

Het middel is gegrond.

### **C. Derde en vierde middel**

Het derde en het vierde middel in verband met de gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater respectievelijk de toegankelijkheid, in



verhouding tot het (na de hoorzitting ingediend) aangepast plan op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning verleend is, worden niet nader onderzocht omdat zij niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende is ontvankelijk.
2. Het beroep van de eerste verzoekende partij is onontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 2 juli 2015, waarbij aan de vof SBSL BELGIUM de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden en volgens aangepast plan voor het bouwen van een overdekte uitbouw op een perceel gelegen te 8400 Oostende, Wapenplein 9 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummer 0208D.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep in hoofde van de eerste verzoekende partij, bepaald op 175 euro, ten laste van de eerste verzoekende partij.
6. De Raad legt de kosten van het beroep in hoofde van de tweede verzoekende partij, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 1 augustus 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Chana GIELEN

Pieter Jan VERVOORT