

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2014/0248 van 1 april 2014
in de zaak 1213/0301/A/4/0284

In zake:

1. de heer **Kurt VERHEGGEN**
2. mevrouw **Christine CANDAELE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Patrik DE MAEYER
kantoor houdende te 1160 Brussel, Tedescolaan 7
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Sophie IDE

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. het college van burgemeester en schepenen van de **stad OOSTENDE**

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

2. de heer **Michel TANRET**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Brigitte ROBINSON
kantoor houdende te 9830 Sint-Martens-Latem, Brandstraat 106
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 15 januari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 29 november 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende van 27 augustus 2012 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de heer Michel TANRET, de aanvrager, een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de achterbouw van een meergezinswoning.

De bestreden beslissing heeft betrekking op een perceel gelegen te 8400 Oostende, Gentstraat 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0255M7.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partijen hebben elk een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 4 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrick DE MAEYER die verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Sophie IDE die verschijnt voor de verwerende partij, advocaat Saartje SPRIET die verschijnt voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Brigitte ROBINSON die verschijnt voor de tweede tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

1.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad OOSTENDE verzoekt met een aangetekende brief van 27 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 11 maart 2013 de eerste tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De eerste tussenkomende partij is een bij het dossier betrokken vergunningverlenend bestuursorgaan en beschikt over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid VCRO. Deze tussenkomende partij legt bovendien een rechtsgeldige beslissing voor om in rechte te treden.

Het verzoek tot tussenkomst van de eerste tussenkomende partij is ontvankelijk.

2.

De heer Michel TANRET verzoekt met een aangetekende brief van 20 februari 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 11 maart 2013 de tweede tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De stedenbouwkundige aanvraag, die heeft geleid tot de bestreden beslissing, voor de regularisatie van de achterbouw van een meergezinswoning werd door deze tussenkomende partij ingediend.

Een “aanvrager” behoort tot de categorieën van belanghebbenden die een beroep kunnen instellen bij de Raad bepaald in artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 1° VCRO en kan overeenkomstig artikel 4.8.21, § 1, eerste lid VCRO tevens tussenkomen in een zaak. Het belang waarvan een verzoeker blijk dient te geven overeenkomstig de aangehaalde bepalingen, dient in principe te bestaan op het ogenblik van het indienen van het beroep of verzoek tot tussenkomst en moet in principe ook nog bestaan op het ogenblik van de uitspraak in die zin dat een verzoeker op beide ogenblikken moet aantonen dat hij nog een tastbaar voordeel kan halen uit het bestrijden of verdedigen van de bestreden beslissing.

Op de terechtzitting van 4 februari 2014 deelt de tweede tussenkomende partij mee over geen zakelijke rechten meer te beschikken voor het betrokken pand. Ze stelt dat ze niettemin nog een belang heeft om tussen te komen in de onderliggende procedure omdat de verzoekende partijen in hun uiteenzettingen het voorwerp van de bestreden beslissing verkeerd omschrijven en geen onderscheid maken tussen de eerste en de tweede aanbouw van het betrokken pand. Het voorwerp van de bestreden vergunningsbeslissing moet echter bepaald worden aan de hand van de stukken van het administratief dossier en een uiteenzetting van een verzoeker kan dit voorwerp niet wijzigen.

Het verzoek tot tussenkomst van de tweede tussenkomende partij is onontvankelijk bij gebrek aan actueel belang.

IV. FEITEN

1.

Met een arrest van 11 juni 2010 heeft de Raad van State de stedenbouwkundige vergunning van 20 juni 2005, verleend door het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende aan de voormalige eigenaar van het betrokken pand voor het regulariseren van het verbouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te “Oostende, Gentstraat 11, kadastraal bekend sectie C, nr. 255/m7”, vernietigd.

2.

Op 2 mei 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de heer Michel TARNET bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de achterbouw van een meergezinswoning, gelegen op hetzelfde perceel.

Het aangevraagde omvat de bijkomende uitbreiding aan een bestaande achterbouw aan een bel-etagewoning. De verzoekende partijen zijn respectievelijk de rechter en linker aanpalende buur.

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

Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, ‘Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende’, goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse regering van 15 mei 2009.

Het perceel is ook gelegen binnen de grenzen van het op 20 augustus 2003 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 123.01, 'Oud Hospitaal', meer bepaald in een zone voor gesloten en halfgesloten woningbouw zonder voortuinstrook.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 mei 2012 tot en met 22 juni 2012 en verlengd tot en met 23 juli 2012, worden acht bezwaarschriften ingediend, waarvan twee door de eerste verzoekende partij en één door de tweede verzoekende partij.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen deelt op 5 juni 2012 mee geen bezwaar te hebben.

De eerste tussenkomende partij verleent op 6 augustus 2012 het volgende gunstig advies:

“ ...

Behandeling van de bezwaren:

OVERLAST

Gelet op artikel B22 van het betrokken bijzonder plan van aanleg dat bepaalt dat: In zones waar dit voorschrift geldt zijn per perceel maximaal 2 woongelegenheden toegelaten. In afwijking hiervan is deze bepaling niet van toepassing indien minstens 4 bouwlagen toegelaten zijn en voor percelen gelegen langs koninginnelaan, P. Stefanieplein, A. Pieterslaan, Antwerpenstraat, Gentstraat en Filip Van Maestrichtplein.”; Overwegende dat deze aanvraag niet de opsplitsing van het pand in appartementen beoogt en dat deze opsplitsing dateert van voor de inwerkingtreding van de vergunningsplicht voor de wijziging van het aantal woongelegenheden, zodat dit geacht wordt vergund te zijn;

Overwegende dat het bestaande aantal woongelegenheden in overeenstemming is met het huidige plan van aanleg;

Overwegende dat de opsplitsing dateert van voor de inwerkingtreding van het huidige bijzonder plan van aanleg;

Overwegende dat uit bovenvermeld artikel van het betrokken bijzonder plan van aanleg blijkt dat in de Gentstraat de bepaling van maximaal 2 woongelegenheden per perceel niet van toepassing is; Overwegende dat de uitbreiding dateert van 1à2 decennia geleden (dit wordt bevestigd in het schrijven van de aanpalende buur);

TECHNISCHE VEREISTEN

Overwegende dat de aanvraag moet beantwoorden aan de bepalingen opgelegd door de Brandweer; Overwegende dat we voor de eisen inzake isolatie verwijzen naar het Energiebesluit van 19 november 2010;

Overwegende dat de huidige aanvraag ingediend is met een uitgebreide dossiersamenstelling en met medewerking van architect;

Overwegende dat eisen inzake isolatie geen enkele hinder met zich meebrengt voor de aanpalenden, doch enkel voor het betrokken pand van belang zijn;

Overwegende dat de constructie opgetrokken werd ter hoogte van de buitenmuur van de annexe aanbouw Gentstraat 12;

Overwegende dat het Burgerlijk Wetboek in de mogelijkheid voorziet om muren ter hoogte van de perceelsgrens geheel of gedeeltelijk gemeen te maken, waarbij tevens ook de rechten en de plichten tot die muur in opgenomen zijn;

Overwegende dat de kwaliteit van de uitvoering (stabiliteit en vocht) van de werken eveneens een burgerlijke materie is;

Overwegende dat de uitbreiding geen aanleiding heeft gegeven tot stabiliteitsproblemen aangezien geen dergelijke schade wordt vermeld in het bezwaar, het valt dan ook te betwijfelen dat deze constructie nog de stabiliteit van de gemene muur zou in het gedrang brengen, daar de constructie er reeds 1à2 decennia staat;

Overwegende dat de geluidshinder die veroorzaakt wordt ter hoogte van de uitbreiding gerelativeerd moet worden, gelet op de inplanting van de veranda tegen de annexe van het aanpalende pand Gentstraat 12, waarin zich een archief en een berging bevinden;

Overwegende dat de beperkte breedte (1,71 meter) van deze annexe onvoldoende is om hierin leefruimtes of slaapkamers in onder te brengen, aangezien deze ruimtes niet beantwoorden aan de minimale oppervlaktes zoals vastgelegd in de stedelijke verordening op de bouwwerken;

SCHEIDINGSMUUR

Overwegende dat de bestaande gemene muren niet werden gewijzigd zodat de constructie geen afname van licht of zonlicht voor de aanpalende percelen aan de Gentstraat 10 en 12 veroorzaakt;

Overwegende dat de bestaande gemene muur voldoende hoog is om te voldoen aan de voorschriften van de artikelen 655 tot en met 680 van het Burgerlijk Wetboek inzake gemene muren en uitzichten op de eigendom van de aanpalenden;

Overwegende dat het diepst gelegen platte dak naast het terras op de bel-étage ter hoogte van de linker kavelgrens behouden blijft als plat dak en niet voorzien is als terras;

BOUWHEER

Overwegende dat een stedenbouwkundige vergunning plaatsgebonden is en niet persoonsgebonden, doch uit nazicht van de kadastrale gegevens blijkt dat de aanvrager als vruchtgebruiker (voor de helft) wel degelijk belang heeft bij de regularisatie;

Overwegende dat nergens in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaald is dat het noodzakelijk is dat de aanvrager tevens de eigenaar van het pand/perceel moet zijn om een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te kunnen indienen

BEKENDMAKING

Overwegende dat de bekendmaking gebeurde aan de stelling op het openbaar domein - die geplaatst werd voor de uitvoering van werken aan het pand Gentstraat 10;

Overwegende dat deze stelling zich gedeeltelijk bevindt vóór het pand van onderhavige aanvraag waarbij de aanplakking zich bevindt vóór het pand Gentstraat 11 ter hoogte van de inkomdeur;

Overwegende dat in het bezwaar werd opgemerkt dat dit voor verwarring kon zorgen en zo het openbaar onderzoek niet volgens de regels werd georganiseerd;

Overwegende dat geopteerd werd om de termijn van het openbaar onderzoek te verlengen tot 23/07/2012 om misverstanden te vermijden;

Overwegende dat de nieuwe aanplakking werd bevestigd aan de voordeur van de Gentstraat 11 en de aanpalenden hiervan per aangetekend schrijven van 21/06/2012 werden verwittigd.

Overwegende dat deze aanplakking tot doel heeft de belanghebbende betrokkenen te informeren dat er een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd ingediend, die onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek;

Overwegende dat de aanplakking tijdens de eerste 30 dagen nochtans wel degelijk zichtbaar was van de openbare weg, gelet op 3 bezwaren die werden ingediend, waarvan de bezwaarindieners niet via een aangetekend schrijven op de hoogte werden gebracht;

Overwegende dat tijdens de verlengde periode een bijkomend bezwaar werd ingediend maar dat dit bezwaar inhoudelijk geen nieuwe elementen aanreikt;

HISTORIEK

Overwegende dat op 20/06/2005 de vergunning werd verleend voor de regularisatie van het verbouwen van een meergezinswoning;

Gelet op de nietigverklaring van de Raad van State tegen de bovenvermelde vergunning;

Overwegende dat de nietigverklaring gebaseerd is op het ontbreken van een nauwgezette architecturale analyse en verantwoording, waaruit blijkt dat het gebouw dezelfde of een analoge beeldbepalende functie blijft vervullen;

Overwegende dat op 02/05/2012 een vergunning werd aangevraagd voor de regularisatie van de veranda; Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek werd vastgesteld dat voor de eerdere uitbreiding waartegen de veranda werd gebouwd geen stedenbouwkundige vergunning gekend was;

Overwegende dat de huidige aanvraag zowel de regularisatie van deze eerdere uitbreiding als de regularisatie van de veranda betreft;

BOUWDIEPTE

Overwegende dat de veranda zich bevindt ter hoogte van de bel-étageverdieping tussen de bestaande annexe van het betrokken pand en de gemene muur rechts, met name de annexe van het pand Gentstraat 12;

Overwegende dat de totale bouwdiepte van deze aanpalende woning, Gentstraat 12, ter hoogte van de annexe 20 meter bedraagt;

Overwegende dat zowel de veranda, de eerdere uitbreiding als het terras volledig uitgevoerd wordt binnen de gabarieten van de bestaande gemene muren, waardoor deze geen bijkomende hinder inzake bezonning met zich meebrengen;

ARCHITECTURALE ANALYSE

Gelet op de architecturale analyse en verantwoording gevoegd bij huidige aanvraag;

Overwegende dat de werken geen wijzigingen aan de voorgevel of het hoofdvolume met zich meebrengen;

Overwegende dat de uitbreiding van het pand geen enkele invloed heeft op de architecturale waarde van het pand binnen de bestaande gevelrij;

Gelet op het gunstig advies van Onroerend Erfgoed;

Overwegende dat het binnengebied wordt gekenmerkt door tal van aanbouwen en bijvoegsels doorheen de jaren;

Overwegende dat het betrokken perceel nog voldoende open koerruimte behoudt;

Overwegende dat de opsplitsing van het pand in meerdere (vijf) woonentiteiten geen voorwerp vormt van deze aanvraag aangezien de opdeling reeds dateert van in 1977;

Gelet op bovenstaande zijn de ingediende bezwaren ontvankelijk, doch ongegrond;

...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

De bestemming volgens het gewestplan 'Oostende-Middenkust', vastgesteld op datum van 26/01/1977 bij een besluit van de koning, is woongebied.

De aanvraag is gelegen in het op 20/08/2003 bij een ministerieel besluit goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nummer 123.01 'Oud Hospitaal'. De bestemming volgens dit bijzonder plan van aanleg is: gesloten en half-gesloten woningbouw zonder voortuinstrook.

Het project wijkt af van de geldende stedenbouwkundige voorschriften van dit bijzonder plan van aanleg met betrekking tot:

Vigerende voorschriften:

Bouwdiepte verdiepingen maximum 12 meter

Voorgesteld op de ingediende plannen:

Bouwdiepte verdieping inclusief terras tot 18,80 meter

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de aanvraag de regularisatie van een eerdere uitbreiding en de plaatsing van een veranda omvat;

Overwegende dat op 20/06/2005 de vergunning werd verleend voor de regularisatie van de verbouwing van betrokken meergezinswoning;

*Gelet op de nietigverklaring van de Raad van State tegen de bovenvermelde vergunning;
 Overwegende dat de nietigverklaring gebaseerd is op het ontbreken van een nauwgezette architecturale analyse en verantwoording, waaruit blijkt dat het gebouw dezelfde of een analoge beeldbepalende functie blijft vervullen;
 Overwegende dat de huidige aanvraag tot doel heeft de plaatsing van de eerdere uitbreiding en de veranda te regulariseren;
 Overwegende dat de uitbreiding werd uitgevoerd onder de vorm van een constructie in metselwerk op de kelderverdieping en een verandaconstructie ter hoogte van de bel-étageverdieping tussen de bestaande annexe van het betrokken pand en de gemene muur rechts, met name de annexe van het pand Gentstraat 12;
 Overwegende dat palend aan het terras het platte dak van de bestaande annex niet wordt ingericht als terras;
 Overwegende dat de veranda afwijkt van de voorschriften van het betrokken plan van aanleg, wat betreft de bouwdiepte inclusief terras namelijk 18,80 meter in plaats van 12 meter;
 Gelet op het openbaar onderzoek dat werd gevoerd van 24/05/2012 tot en met 23/07/2012; Overwegende dat tijdens dit openbaar onderzoek 8 bezwaren werden ingediend;
 Overwegende dat deze bezwaren werden behandeld in het luik Openbaar Onderzoek van dit besluit; Overwegende dat het pand opgenomen werd in de Lijst van het Bouwkundig Erfgoed in Oostende met Lokaal Belang, door de gemeenteraad aangenomen in zijn zitting van 27 november 2009, gebaseerd op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, die in opdracht van het Agentschap RO West-Vlaanderen-Onroerend Erfgoed opgemaakt werd;
 Overwegende dat de erfgoedtoets als volgt kan worden bepaald: "De bestaande bebouwing heeft de locuswaarde hoog meegekregen, volgens de lijst bouwkundig erfgoed. De voorliggende aanvraag om stedenbouwkundige vergunning heeft geen ruimtelijke impact op het erfgoedpand en geen impact op het openbaar domein."
 Overwegende dat de goede plaatselijke ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht;
 ..."*

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar verleent op 23 augustus 2012 het volgende gunstig advies:

"...

De procedure tot behandeling van deze aanvraag is correct verlopen.

De aanvraag behelst de regularisatie van de achterbouw van een meergezinswoning. Op het keldernivo werd een slaapkamer aangebouwd, op nivo bel-étage werd een keuken en veranda aangebouwd.

Op 20/06/2005 werd reeds een regularisatievergunning verleend voor deze aanbouw (na mijn gunstig advies van 10/06/2005). Deze vergunning werd echter vernietigd door de Raad van State (arrest nr. 205.094 dd. 11/06/2010) omdat voor het project geen nauwgezette architecturale analyse en verantwoording werd opgemaakt.

Een dergelijke studie wordt opgelegd in het BPA.

De aanvraag is immers gelegen binnen het BPA Prinsenlaan (Oud Hospitaal) dat bij MB van 20/08/2003 werd goedgekeurd en binnen dit BPA aangeduid als waardevol pand.

De bouwplaats ligt in de zone W3 met als hoofdbestemming 'woonfunctie' en als mogelijke nevenbestemmingen 'kantoren, vrije beroepen, kleinhandelszaken en horeca'. Voor deze aanvraag zijn verder de bouwdieptebepalingen van tel: max. 16m op gelijkvloers en 12m op de verdiepingen. Ook volgende aanvullende voorschriften zijn voor deze aanvraag relevant:

- A9: met uitbouwen worden bedoeld de volumes die de normale uiterste grenzen van het hoofdvolume - zoals aangegeven in de tabel - overschrijden. Deze uitbouwen worden in B-voorschriften aan specifieke voorschriften onderworpen.
- B9: achtergeveluitbouwen zijn op gelijkvloers en verdiepingen toegelaten vanaf 2m van de gemene gevel, indien ze begrepen zijn tussen twee vlakken, die uitgaande van de uiterste hoeken van de achtergevel een hoek van 35 graden vormen met het normale gevelvlak. Ten opzichte van het normale gevelvlak mag de uitsprong max. 5m bedragen.
- B22: In zones waar dit voorschrift geldt zijn per perceel max. 2 woongelegenheden toegelaten. In afwijking hiervan is deze bepaling niet van toepassing [...] voor percelen gelegen langs [...] Gentstraat.
- B51: Gebouwen aangeduid als waardevol pand = bij verbouwing en/of bij nieuwbouw dient de architecturale uitwerking zodanig te zijn dat bij het gebouw dezelfde of een analoge beeldbepalende functie blijft vervullen. Hierbij dient bij elke bouwaanvraag een nauwgezette architecturale analyse en verantwoording gevoegd. in elk geval dient het nieuwe gabariet beperkt te blijven tot het oorspronkelijke.

Overwegende dat het dossier nu wel een dergelijke architecturale analyse en verantwoording bevat. Positief is ook dat door de erfgoedcommissie de aanvraag gunstig adviseerde en bovendien (het betreft geen verplicht advies) ook onroerend erfgoed West-Vlaanderen een gunstig advies uitbracht. De aanvraag heeft dan ook geen invloed op de beeld- en erfgoedwaarde van het pand, doordat de uitbouw zich achteraan situeert. Er kan trouwens opgemerkt worden dat de stedenbouwkundige vergunning die op 15/12/2008 verleend werd en op welke basis de erker in de voorgevel werd herbouwd en de kroonlijst werd versterkt een positieve invloed heeft gehad op de beeld- en erfgoedwaarde van dit in het BPA als waardevol pand geselecteerde item.

Er wordt afgeweken wat toegelaten bouwdiepte betreft. Deze bouwdiepte is 18,80m, Ook de toepassing van het B9-voorschrift behoudt de afwijking.

Tijdens het openbaar onderzoek zijn 8 bezwaren geuit. Deze bezwaren hebben slechts in mindere mate betrekking op stedenbouwkundige aspecten. Wel blijkt er duidelijk uit dat er heel wat burgerrechtelijke problemen zijn (waar zowel de gemeente als ikzelf geen uitspraak mag over doen). Ook blijkt het pand in 5 woongelegenheden te zijn verdeeld. in het bevolkingsregister werd echter vastgesteld dat deze opdeling als sinds 1977 een feit is, zodat ze nu niet kan beoordeeld worden. In de Gentstraat is er trouwens geen beperking voor wat het aantal woongelegenheden per perceel betreft.

Door uw bestuur werden deze bezwaren op een deugdelijke wijze geëvalueerd. Ik sluit mij aan bij deze evaluatie.

De uitbreiding van het pand geeft geen aanleiding tot verhoging van de mandelige muren, geeft op zich geen aanleiding tot verlies aan woonkwaliteit voor de burens en beïnvloedt de erfgoedwaarde niet.

Ik sluit mij daarom aan bij de planologische en ruimtelijke motivering van deze aanvraag, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen.

Bijgevolg wordt deze aanvraag gunstig geadviseerd.

...

De eerste tussenkomende partij verleent op 27 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 3 oktober 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 november 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*Het ontwerp is gelegen binnen de grenzen van het **gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende’** goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15/05/2009. De aanvraag ligt niet in een specifiek deelgebied, zodat de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing blijven.*

*De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd **BPA “Oud Hospitaal”** (MB 20.08.2003) in een zone voor gesloten en half-gesloten woningbouw zonder voortuinstrook.*

De bepalingen van het BPA zijn van toepassing en de aanvraag wijkt er van af.

Artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de aanvraag afwijkt van de bepalingen van het BPA voor wat betreft de bouwdiepte op de verdieping. Volgens de voorschriften van het BPA bedraagt de bouwdiepte op de verdieping maximum 12 m. De te regulariseren uitbreiding op de verdieping heeft een bouwdiepte van 18,80 m inclusief het terras. De aanvraag wijkt echter niet alleen af van de bepalingen van het BPA voor wat betreft de bouwdiepte op de verdieping.

*Het pand, gelegen in de Gentstraat 11, wordt in het BPA aangeduid als waardevol pand. Bijgevolg is het bijzonder aanvullend voorschrift B51 van toepassing op de aanvraag. Dit voorschrift luidt als volgt: Gebouwen aangeduid als waardevol pand = bij verbouwing en/of bij nieuwbouw dient de architecturale uitwerking zodanig te zijn dat het gebouw dezelfde of een analoge beeldbepalende functie blijft vervullen. Hierbij dient bij elke bouwaanvraag een nauwgezette architecturale analyse en verantwoording gevoegd. **In elk geval dient het nieuwe gabariet beperkt te blijven tot het oorspronkelijke.***

Dit heeft tot gevolg dat panden, die aangeduid zijn als waardevol pand, niet uitgebreid kunnen worden. Bijgevolg kan ook de regularisatie van een uitbreiding niet toegestaan worden. Aangezien het uitbreiden van een pand, dat als waardevol pand wordt aangeduid, expliciet uitgesloten is volgens de voorschriften van het BPA, is er geen sprake van een beperkte afwijking. Bijgevolg valt de aanvraag niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Een verdere toetsing van de aanvraag aan de overige voorschriften van het BPA en aan andere wettelijke en reglementaire bepalingen is bijgevolg irrelevant.

Het feit dat uitbreidingen van panden, die aangeduid zijn als waardevol volgens het BPA, niet mogelijk zijn volgens het bijzonder voorschrift B51 blijkt ook uit de beoordeling van de bezwaarschriften door de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (Gecoro) n.a.v. de opmaak van het BPA: De toepassing van het stedenbouwkundig voorschrift B51 beoogt dat bij verbouwingen en/of nieuwbouw het gebouw dezelfde of een analoge beeldbepalende functie moet blijven vervullen en het nieuwe gabariet beperkt moet blijven tot het oorspronkelijke. De **interne verbouwing** moet gebeuren in overeenstemming met de bepalingen van de stedelijke verordening op de bouwwerken die op 22 januari 1999 goedgekeurd is door de Vlaamse Minister bevoegd voor Ruimtelijke Ordening en na publicatie in het Belgisch Staatsblad van 12 maart 1999, sedert 23 maart 1999 van kracht is. ...

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 4 par. 3 van dit besluit dient geen waterparagraaf opgenomen te worden in het besluit betreffende een vergunningsaanvraag indien deze wordt geweigerd op andere gronden. Dit is in deze het geval.

Bijkomend kan opgemerkt worden dat de plannen niet volledig correct zijn. Op het terreinprofiel van de te regulariseren toestand is het profiel van de buur links anders weergegeven t.o.v. de te regulariseren uitbreiding dan op de doorsnede AA' van de te regulariseren toestand.

3C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering.

3D CONCLUSIE EN VOORSTEL

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA "Oud Hospitaal" (MB 20.08.2003) in een zone voor gesloten en half-gesloten woningbouw zonder voortuinstrook.

De bepalingen van het BPA zijn van toepassing en de aanvraag wijkt er van af.

Het pand gelegen in de Gentstraat 11 wordt in het BPA aangeduid als waardevol pand. Bijgevolg is het bijzonder aanvullend voorschrift B51 van toepassing op de aanvraag. Dit voorschrift luidt als volgt: Gebouwen aangeduid als waardevol pand = bij verbouwing en/of bij nieuwbouw dient de architecturale uitwerking zodanig te zijn dat het gebouw dezelfde of een analoge beeldbepalende functie blijft vervullen. Hierbij dient bij elke bouwaanvraag een nauwgezette architecturale analyse en verantwoording gevoegd. **In elk geval dient het nieuwe gabariet beperkt te blijven tot het oorspronkelijke.**

Dit heeft tot gevolg dat panden die aangeduid zijn als waardevol pand niet uitgebreid kunnen worden. Bijgevolg kan ook de regularisatie van een uitbreiding niet toegestaan worden. Aangezien het uitbreiden van een pand, dat als waardevol pand wordt aangeduid, expliciet uitgesloten is volgens de voorschriften van het BPA, is er geen sprake van een beperkte afwijking. Bijgevolg valt de aanvraag niet onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en ontstaat er een legaliteitsbelemmering om de aanvraag te kunnen vergunnen.

Een verdere toetsing van de aanvraag aan de overige voorschriften van het BPA en aan andere wettelijke en reglementaire bepalingen is bijgevolg irrelevant.

Ook de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is irrelevant wegens hoger beschreven legaliteitsbelemmering.

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

Na de hoorzitting van 27 november 2011 beslist de verwerende partij op 29 november 2012 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens "ingediend plan". De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

"...

4B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

Het ontwerp is gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende' goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 15/05/2009. De aanvraag ligt niet in een specifiek deelgebied, zodat de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing blijven.

De aanvraag is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA "Oud Hospitaal" (MB 20.08.2003) in een zone voor gesloten en half-gesloten woningbouw zonder voortuinstrook.

De provinciaal stedenbouwkundig stelt in het verslag een legaliteitsbelemmering vast omdat de aanvraag op twee punten afwijkt van de voorschriften van het BPA en deze afwijkingen niet als beperkt kunnen worden beschouwd. Enerzijds beperkt het BPA de bouwdiepte op de verdieping tot 12m daar waar de aanvraag de regularisatie van een bouwdiepte van 18,80m (inclusief terras) beoogt. Daarnaast is ook het aanvullend voorschrift B51 op de aanvraag van toepassing gelet op het feit dat de aanvraag betrekking heeft op een waardevol pand zoals aangeduid door het BPA. Krachtens dit aanvullend voorschrift dient het nieuwe gabariet te worden beperkt tot het oorspronkelijke gabariet. Beroeper stelt op de hoorzitting het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volledig bij te treden.

Artikel 4.4.1. VCRO voorziet de mogelijkheid beperkte afwijkingen toe te staan. Afwijkingen mogen enkel de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreffen en kunnen enkel worden toegestaan na een openbaar onderzoek. Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Wat het overschrijden van de bouwdiepte op de verdieping betreft kan de afwijking als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO worden beschouwd. De bouwdiepte van zowel de benedenverdieping alsook de eerste verdieping situeert zich volledig tussen de aanpalende bebouwing. De bouwdiepte op de verdieping loopt gelijk met deze van het rechteraanpalend perceel, de linkerbuur komt minder diep. De

bouwdiepte zal naar de linkerbuur toe evenwel geen hinder veroorzaken gelet op de oriëntatie van het pand. In dit opzicht kan de gevraagde afwijking qua bouwdiepte als beperkt worden beschouwd.

Ook wat het gabariet betreft is krachtens artikel 4.4.1 VCRO een beperkte afwijking mogelijk, het betreft immers een afwijking inzake de afmeting van de constructie. Daarnaast moet worden vastgesteld dat de afwijking de basisvisie van het BPA niet in het gedrang brengt. Dit wordt niet alleen bevestigd in de beslissing van het schepencollege in eerste aanleg maar dit blijkt ook reeds uit de vergunningsbeslissing dd. 20/07/2009 met betrekking tot hetzelfde pand en uit een vergunningsbeslissing dd. 28/07/2008 waar een identieke bepaling in het BPA nr. 114bis "Koningin Astridlaan" op dezelfde manier wordt toegepast. Aan de straatzijde, de zijde waar het waardevol karakter van het pand het best tot uitdrukking komt en ook de aansluiting naar de burelen van groot belang is, is er geen wijziging van het gabariet merkbaar. De voorgevels van de woningen sluiten op elkaar aan en ook het gunstig advies van Onroerend Erfgoed stelt dat de uitbreiding geen enkele negatieve invloed heeft op de architecturale waarde van het pand binnen de bestaande gevelrij.

De vastgestelde afwijkingen van het BPA kunnen dan ook als beperkte afwijkingen in de zin van artikel 4.4.1 VCRO worden aangemerkt. De aanvraag dient bijkomend nog te worden getoetst op het vlak van haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

*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 4 par. 3 van dit besluit dient geen waterparagraaf opgenomen te worden in het besluit betreffende een vergunningsaanvraag indien deze wordt geweigerd op andere gronden. Dit is in deze het geval.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar merkt op dat de plannen niet volledig correct zijn: op het terreinprofiel van de te regulariseren toestand is het profiel van de buur links anders weergegeven t.o.v. de te regulariseren uitbreiding dan op de doorsnede AA' van de te regulariseren toestand. Dit heeft echter niet tot gevolg dat de deputatie de aanvraag niet met kennis van zaken zou kunnen beoordelen. Op basis van de stukken van het dossiers en alle plannen wordt een voldoende duidelijk beeld gegeven van de bouwdiepten en het gabariet van de aanpalenden.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Bij de toetsing van de aanvraag op het vlak van haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening kunnen verschillende aandachtspunten in aanmerking te worden genomen in het licht van artikel 4.3.1, §2 VCRO.

Wat de cultuurhistorische aspecten van de aanvraag betreft kan verwezen worden naar de toetsing van de aanvraag aan de voorschriften van het BPA waarin reeds wordt gemotiveerd dat het gabariet van de oorspronkelijke bebouwing niet behouden blijft maar dit niet zichtbaar is vanaf de straatzijde en er bijgevolg geen enkele negatieve impact is naar de architecturale waarde van het pand binnen de bestaande gevelrij. Dit wordt ook door Onroerend Erfgoed bevestigd in haar advies alsook door de nauwgezette architecturale analyse en verantwoording die bij de aanvraag is gevoegd.

Ook wat het de visuele hinder en het gebrek aan privacy betreft kan worden verwezen

naar het beperkt karakter van de vastgestelde afwijkingen van het BPA. Gelet op het feit dat de uitbreiding zowel op de benedenverdieping als op de verdieping zich situeert tussen de aanpalende woningen, de bouwdiepte van de rechteraanpalende buur een gelijkaardige bouwdiepte heeft en de linkerbuur gezien de oriëntatie geen afname van zonlicht zal ondervinden, zal de aanvraag geen visuele hinder met zich meebrengen. Ook wat het gebrek aan privacy betreft moet worden vastgesteld dat volgens de plannen het plat dak niet als terras wordt ingericht.

De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

4D CONCLUSIE

Overwegende dat de aanvraag strekt tot de regularisatie van het verbouwen van een eengezinswoning tot een meergezinswoning; dat de aanvraag verenigbaar is met de gewestplanbestemming woongebied; dat de aanvraag moet worden getoetst aan de bepalingen van het BPA Oud Hospitaal; dat de aanvraag zowel wat de bouwdiepte op de verdieping alsook het gabariet afwijkt van de voorschriften van het BPA; dat in beide gevallen de afwijking als een beperkte afwijking in de zin van artikel 4.4.1 VCRO kan worden beschouwd en de basisvisie van het BPA niet in het gedrang wordt gebracht; dat dit ook wordt bevestigd door diverse voorgaande vergunningsbeslissingen van het schepencollege; dat de aanvraag enkel in een uitbreiding achteraan voorziet en geen enkele negatieve impact heeft op de waarde van het pand binnen de bestaande gevelrij; dat de uitbreiding zich volledig situeert tussen de aanpalende woningen en gelet op de oriëntatie geen afname van zonlicht met zich meebrengt; dat het plat dak niet wordt ingericht als terras en dus geen verstoring van de privacy met zich meebrengt; dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De bestreden beslissing werd met een aangetekende brief van 14 december 2012 betekend aan de verzoekende partijen. Het verzoekschrift tot vernietiging, ingesteld met een aangetekende brief van 15 januari 2013, is tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen:

De verzoekende partijen zetten onder meer uiteen:

“ ...

Verheggen is (mede-)eigenaar en bewoner van het pand te Gentstraat 12 dat paalt aan het pand te Gentstraat 11, 8400 Oostende.

Als dusdanig ondervindt hij rechtstreeks hinder van de uitbreiding van dit pand met twee bijkomende volwaardige wooneenheden door de bouw van een slaapkamer op de kelderverdieping en de bouw van een keuken, veranda, terras op de bel-étageverdieping

en de inrichting van een badkamer en slaapkamer in het bestaande bijgebouw op de bel-étageverdieping.

Verheggen ervaart door deze uitbreiding aanzienlijke visuele hinder evenals vocht-, geluids- en geurhinder, zoals hoger in het feitenrelaas uitvoerig werd uiteengezet.

Omdat de stad Oostende destijds geen aanstalten maakte om de door de toenmalige eigenaar ingediende regularisatieaanvraag te behandelen (er werd immers geen openbaar onderzoek georganiseerd, niettegenstaande de stad Oostende het aanvraagdossier reeds op 06.01.2003 volledig had bevonden), heeft Verheggen wegens het stilzitten van de stad Oostende bij exploot dd. 15 juli 2003 een vordering tot herstel in de oorspronkelijke staat voor de Rechtbank van Eerste Aanleg te Brugge ingesteld. (cfr. stuk nr. 14, dagvaarding dd. 15.07.2003 lastens NV Immo De Wintere).

Bij tussenvonnis van 11.10.2006 heeft de Rechtbank van Eerste Aanleg de herstellvordering van Verheggen ontvankelijk verklaard en de procedure opgeschort totdat de Raad van State een uitspraak zou doen over het annulatieberoep van Verheggen.

Na het arrest van de Raad van State 11.06.2010 waarbij de eerste regularisatievergunning van de stad Oostende partij werd vernietigd, heeft Verheggen zijn herstellvordering opnieuw benaardstigd.

Door de nieuwe regularisatievergunning wordt de herstellvordering van Verheggen volledig onderuit gehaald omdat de grondslag om herstel in natura te vorderen weg valt (cfr. Vandromme, T., 'De privatisering van de handhaving ruimtelijke ordening : de benadeelde derde moet zelf de handen uit de mouwen steken.', noot onder Antwerpen, 20 januari 2010, R.W., 1768 (1774)).

In geval van vernietiging van deze nieuwe regularisatievergunning, zal de rechter die zich over de herstellvordering van Verheggen dient uit te spreken, niet anders kunnen dan vaststellen dat de uitbreiding op onwettige wijze werd uitgevoerd en het herstel in natura moeten uitspreken.

Verheggen heeft zodoende onmiskenbaar belang bij de vernietiging van de bestreden beslissing waarbij een nieuwe regularisatie-vergunning aan de heer Michel Tanret wordt verleend.

Ook Candaele heeft onmiskenbaar een belang bij onderhavig beroep.

Zij is eigenares van de eengezinswoning te Genstraat 10 die paalt aan het opbrengsthuis te Gentstraat 11 en ondervindt eveneens stedenbouwkundige hinder (rechtstreeks zicht vanuit de veranda en vanop het terras). Zij heeft er dan ook alle belang bij dat Verheggen zijn herstellvordering niet gefnuikt ziet door de nieuwe regularisatievergunning en hij de eigenaars van het pand te Gentstraat 11 langs gerechtelijke weg tot herstel in de oorspronkelijke staat kan dwingen zodat ook voor haar de hinder uit de litigieuze verbouwingen een einde kan nemen. Zelfs indien de herstellvordering van Verheggen niet zou toegekend worden, beschikt Candaele over het vereiste belang. Immers, bij afwezigheid van een regularisatievergunning, blijft de uitbreiding van het opbrengsthuis op 2 verdiepingen een onrechtmatige toestand inhouden. In geval van vernieling van de uitbreiding door brand, overmacht, enz. zal de eigenaar zich dan ook niet op de bestaande toestand kunnen beroepen bij een gebeurlijke aanvraag tot wederopbouw en zal Candaele in dit geval dan ook haar bestaande bezwaren opnieuw voluit kunnen laten

*gelden. Bij afwezigheid van een regularisatievergunning zal de eigenaar van het opbrengsthuis bovendien geen enkele recht uit het bestaan van deze uitbreiding t.o.v. Candaele kunnen laten gelden.
...*

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO bepaalt dat elke natuurlijke persoon of rechtspersoon, die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing, een beroep kan instellen bij de Raad.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het aangevraagde de regularisatie betreft van een uitbreiding aan de achterbouw van het betrokken pand, met twee bouwlagen ("sous-sol" en "bel-etage") over de volledige perceelsbreedte van een meergezinswoning, dat op de "sous-sol" een slaapkamer werd aangebouwd en op de "bel-etage" een keuken, veranda en terras. Het terras situeert zich op een hoogte van 2,68 meter. De rechter en linker scheidingsmuur zijn respectievelijk 5,91 meter en 3,36 meter hoog.

De eerste en tweede verzoekende partij zijn eigenaar en bewoner van het respectievelijk rechter en linker aanpalende pand. De oorspronkelijke achterbouw situeert zich tegen de scheidingsmuur met de linkerbuur (tweede verzoekende partij). De uitbreiding die het voorwerp uitmaakt van de bestreden beslissing situeert zich naast de bestaande uitbouw en reikt tot de scheidingsmuur met de rechterbuur (eerste verzoekende partij).

De uiteenzetting van de verzoekende partijen dat zij de bijkomende aanbouw als hinderlijk ervaren zowel visueel als naar privacy, overtuigt. De verzoekende partijen maken afdoende aannemelijk dat zij als aanpalende burens hinder en nadelen kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden vergunning en derhalve belang hebben om een beroep in te stellen bij de Raad.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel, derde onderdeel

Standpunten van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 4.2.1 VCRO, van artikel 4.4.1 VCRO, van artikel 4.7.15 VCRO, van artikel 4.7.21 §1 in fine VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de materiële motiveringsplicht, van de artikelen 1,§2, 2 en 3,§1 van het besluit van de gemeenteraad van Oostende van 27 november 2009 betreffende het actieplan bouwkundig erfgoed en het beleidskader lokaal bouwkundig erfgoed, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het onpartijdigheids-, het gelijkheids-, het vertrouwens-, het redelijkheids-, het evenredigheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, en machtsoverschrijding.

De verzoekende partijen zetten uiteen:

"...

Doordat, de verwerende partij bij de behandeling van het beroepsschrift tal van door verzoekende partijen opgeworpen schendingen van voor de beoordeling van de vergunningsaanvraag en diens verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening

essentiële wettelijke, reglementaire en administratieve bepalingen evenals beginselen van behoorlijk bestuur niet onderzocht heeft en gewoon onbeantwoord heeft gelaten.

Terwijl de verwerende partij bij de behandeling van het beroep de aanvraag in haar volledigheid dient te onderzoeken en zij dus kennis diende te nemen van alle bezwaren van de verzoekende partijen, zij deze in overweging diende te nemen en in haar beslissing inhoudelijk diende te motiveren waarom zij deze bezwaren verwierp.

Zodat, door het nemen van de bestreden beslissing de verwerende partij de in het middel aangehaalde beginselen heeft miskend en haar macht heeft overschreden, zodat de beslissing van 29 november 2012 vernietigd dient te worden en de aangevraagde vergunning finaal zal dienen te worden geweigerd.

...”

Onder het derde onderdeel wordt dit verduidelijkt door hoofdzakelijk “het derde onderdeel van het derde middel”, zoals opgenomen in het (administratief) beroepschrift, te citeren:

“ ...

“Derde onderdeel : de technische vereisten

Het door Verheggen ingediende bezwaar luidde onder meer als volgt :

“De verbouwing die dateert van 1 à 2 decennia geleden kan onmogelijk voldoen aan de thans toepasselijke energieprestatienormen, wat terzake ook in de aanvraag moge beweerd worden. Noch vanuit ecologisch noch vanuit sociaal oogpunt (een niet geïsoleerde veranda; een slaapkamer op de kelderverdieping die door een overspanning van meerdere meters lang van directe lichtinval verstoken blijft) is het wenselijk dat er geleefd wordt in vertrekken die bij vriestemperatuur niet leefbaar zijn bij gebrek aan deugdelijke isolatie.”

De bestreden beslissing verwerpt dit bezwaar als volgt :

*“(…) Overwegende dat we voor de eisen inzake isolatie verwijzen naar het Energiebesluit van 19 november 2010;
Overwegende dat de huidige aanvraag ingediend is met een uitgebreide dossiersamenstelling en met medewerking van een architect.
Overwegende dat eisen inzake isolatie geen enkele hinder met zich meebrengt voor de aanpalenden, doch enkel voor het betrokken pand van belang zijn. (...)*

Verwerende partij antwoordt niet op het bezwaar maar vergenoegt zich met een verwijzing naar het Energiebesluit, de uitgebreide dossiersamenstelling evenals de medewerking van een architect en de vaststelling dat isolatienormen enkel voor het betrokken pand van belang zijn, niet voor de aanpalenden.

Uit het antwoord van de verwerende partij valt niet af te leiden of zij de vergunde verbouwing überhaupt getoetst heeft aan de EPB-eisen uit het Energiebesluit en zo ja, of de verbouwing hier al dan niet aan voldoet.

Appellanten blijven dus in het ongewisse of de vergunde verbouwing strookt met de terzake toepasselijke bepalingen. Appellanten hebben er wel degelijk belang bij dat de verbouwing aan de toepasselijke isolatienormen voldoet. Immers, zoals verwerende partij zelf opmerkt, werd de aanbouw met veranda te Gentstraat 11 aangebouwd tegen de

annexe aanbouw te Gentstraat 12. Indien de constructie te Gentstraat 11 deugdelijk geïsoleerd is, zal er automatisch in het aangrenzende gebouw te Gentstraat 12 minder warmteverlies optreden. Bovendien zijn de isolatienormen ingegeven door de noodzaak om zuiniger met energie om te gaan, minder fossiele brandstoffen bij de verwarming van gebouwen te verbruiken en de CO2-uitstoot terug te dringen. In deze zin heeft iedereen, en dus ook de aanpalende bewoners, er belang bij dat elke verbouwing de isolatienormen strikt naleeft.

Tenslotte, de vaststelling dat de regularisatie-aanvraag werd ingediend met een uitgebreide dossiersamenstelling en met medewerking van een architect is volledig naast de kwestie. Een uitgebreide dossiersamenstelling en medewerking van een architect houdt immers hoegenaamd géén garantie in dat de verbouwing zelf die destijds zonder medewerking van een architect en zonder dat er een stedenbouwkundige vergunning voor werd uitgereikt, werd verricht, aan de toepasselijke technische vereisten voldoet.

Het door Verheggen ingediende bezwaar luidde verder onder meer als volgt :

“De buitenmuur van onze woning die de huisjesmelkers zich met de constructie hebben eigen gemaakt (...), heeft de minimaal bouwtechnische vereiste dikte van 30 cm niet waardoor de stabiliteit van de constructie onvoldoende is. Uit het bouwdoossier valt niet af te leiden hoe aan dit stabiliteitsprobleem zal verholpen worden zonder gebruik te maken van onze buitenmuur.

Bovendien werden de elektriciteits-, water- en afvoerleidingen van de aanpalende keuken rechtstreeks op deze buitenmuur aangebracht. Ik hoor in onze woning gewoon het water in deze leidingen stromen!”

De bestreden beslissing verwerpt dit bezwaar als volgt:

“Overwegende dat de uitbreiding geen aanleiding geeft gegeven (sic) tot stabiliteitsproblemen aangezien geen dergelijke schade wordt vermeld in het bezwaar, het valt dan ook te betwijfelen dat deze constructie nog de stabiliteit van de gemene muur zou in het gedrang brengen, daar de constructie er reeds 1 à 2 decennia staat;

Overwegende dat de geluidshinder die veroorzaakt wordt ter hoogte van de uitbreiding gerelativeerd moet worden, gelet op de inplanting van de veranda tegen de annexe van het aanpalende pand Gentstraat 12, waarin zich een archief en een berging bevinden;

Overwegende dat de beperkte breedte (1,71 meter) van deze annexe onvoldoende is om hierin leefruimtes of slaapkamers in onder te brengen, aangezien deze ruimtes niet beantwoorden aan de minimale oppervlaktes zoals vastgelegd in de stedelijke verordening op de bouwwerken.”

Andermaal vergist verwerende partij zich in de feitelijke en juridische elementen van de regularisatie-aanvraag.

Zo bepaalt art. 19 van de stedelijke verordening op de bouwwerken het volgende : (...)

De muur ter hoogte van de perceelsgrens heeft géén nominale dikte van 30 cm. Er werd evenmin een alternatieve oplossing met dezelfde draagkracht en geluidsisolatie als de voorgeschreven constructiewijze overeengekomen.

Zonder enig verder onderzoek ter plaatse en louter op basis van het gegeven dat “de constructie er reeds 1 à 2 decennia staat”, uit verwerende partij twijfels dat de stabiliteit van de gemene muur nog in het gedrang zal gebracht worden.

Niettegenstaande de stedelijke verordening op de bouwwerken duidelijk stelt dat er geluidsisolatie dient voorzien te worden indien de gemene muur de voorgeschreven dikte van 30 cm. niet heeft, minimaliseert verwerende partij deze geluidshinder “gelet op de inplanting van de veranda tegen de annexe van het aanpalende pand Gentstraat 12, waarin zich een archief en een berging bevinden”.

Het is haast niet te geloven hoe de verwerende partij de feiten verdraait. Tijdens het plaatsbezoek van 9.3.2012 heeft het hoofd van de dienst Stedenbouw van verwerende partij, de heer Lieven Pascal, zelf kunnen vaststellen dat er zich in deze annexe een toilet bevindt. Dit toilet wordt niet alleen gebruikt door de inwonende gezinsleden van Verheggen maar ook door cliënten van het advocatenkantoor dat zijn echtgenote op de bel-étageverdieping uitbaat. Verwerende partij had door een vergelijking van de plannen van beide panden eenvoudig kunnen vaststellen dat de keuken in de aanbouw te Gentstraat 11 paalt aan het toilet in de annexe te Gentstraat 12, dat de elektriciteits-, water- en afvoerleidingen van de aanpalende keuken rechtstreeks op de gemene muur werden aangebracht, dat men het water gewoon kan horen lopen en bij het bezigen van het toilet gewoon de gesprekken in de aanpalende keuken en veranda kan volgen. Deze geluiden zijn dus wel degelijk storend bij het gebruik van het toilet, zekerlijk indien dit gebruikt wordt door cliënten van een advocatenkantoor. Het is tekenend voor de partijdige afwikkeling door verwerende partij dat zij de aanwezigheid van het toilet dat onmiddellijk aanpaalt aan de keuken niet in aanmerking neemt bij de beoordeling van het bezwaar over de geluidshinder die de constructie veroorzaakt.

Verwerende partij maakt het nog bonter wanneer zij de afwijzing van het bezwaar motiveert met de vaststelling dat de beperkte breedte (1,7m) van de annexe onvoldoende is om hierin leefruimtes of slaapkamers in onder te brengen, aangezien deze ruimtes niet beantwoorden aan de minimale oppervlaktes zoals vastgesteld in de stedelijke verordening op de bouwwerken.

Deze kromredenering is immers de wereld op zijn kop. Eerder dan de verbouwing zelf, nochtans het voorwerp van de vergunningsaanvraag, grondig te toetsen aan de stedelijke verordening op de bouwwerken, gaat zij na of de aanwending van de aanpalende vertrekken door de bezwaarindieners wel beantwoordt aan de stedelijke verordening op de bouwwerken om vervolgens de bezwaren af te wijzen.

De kromredenering is des te opmerkelijker aangezien de verbouwing die verwerende partij heeft geregulariseerd, de stedelijke verordening op de bouwwerken nochtans op talrijke punten flagrant overtreedt.

Hiena volgt een niet-limitatieve bloemlezing van de relevante bepalingen van de stedelijke verordening op de bouwwerken die de verwerende partij allemaal onder de mat heeft geveegd om de verbouwing toch maar te kunnen vergunnen:

...

Het is opmerkelijk dat verwerende partij bij de beoordeling van de regularisatie-aanvraag voorbij is gegaan aan al deze dwingende bepalingen van haar eigen verordening op de bouwwerken die erop gericht zijn om veilige, kwaliteitsvolle en hygiënische wooneenheden te garanderen; het is des te opmerkelijker dat verwerende partij zich wél op de stedelijke verordening op de bouwwerken beroept om het bezwaar omtrent geluidshinder af te wijzen om reden dat Verheggen de ruimten waarin hij deze geluidshinder aanvaardt, op grond van deze verordening toch niet als woonvertrek kan inrichten.

Verwerende partij vergist zich dus andermaal manifest in de juridische en feitelijke elementen van de regularisatie-aanvraag.

Het derde onderdeel van het middel is dan ook gegrond.”

In haar verweernota van 16 november 2012 betwist de stad Oostende minstens één van de door verzoekende partijen aangevoerde middelen niet, m.n. de afwezigheid van enige toetsing van de te regulariseren aanbouw aan het Energiebesluit van 19 november 2010.

*Wederom gaat de verwerende partij helemaal niet in op het uitvoerig gemotiveerde en gedocumenteerde onderdeel van een middel, m.n. de schending van tal van technische vereisten van reglementaire aard inzake energieprestatie, minimale dikte van de door de aanbouw gemeen gemaakte scheidingsmuur, geluidsisolatie, inrichtingsvereisten van ruimten en lokalen, zoals keuken, badkamer, slaapkamer, berg ruimten, enz.
...”*

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Ook in het derde middelonderdeel betoogt verzoekende partij dat de bestreden beslissing niet afdoende wordt gemotiveerd vermits in de bestreden beslissing niet alle elementen uit het administratief beroepsschrift puntsgewijs worden weerlegd.

Ook hier dient nogmaals te worden gewezen naar de vaste rechtspraak van de Raad krachtens dewelk de deputatie er niet toe gehouden is om alle geformuleerde beroepsargumenten te weerleggen (zie nogmaals RvVB dd. 20/3/2012, nr. A/2012/0101; RvVB 14/02/2012, nr. A/2012/0050; RvVB 12/03/2012, nr. A/2012/0086 en RvVB 10/4/2012, nr. A/2012/0132). Het volstaat dat verzoekende partij in de bestreden beslissing te motieven kan terugvinden die aan de basis van de bestreden beslissing liggen. Gelet op de formulering van het derde en vierde middel waarin de motieven die aan de beslissing ten grondslag liggen omstandig worden bekritiseerd, moet worden vastgesteld dat de bestreden beslissing afdoende is gemotiveerd.

Het derde middelonderdeel is eveneens ongegrond.

...”

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

*De verwerende partij is een **administratieve overheid**, het is een orgaan van actief bestuur die geen rechtsprekende functie heeft. Bijgevolg is het beroep dat door de verzoekende partijen bij de verwerende partij werd ingesteld een **administratief beroep**.*

De beslissing genomen door de verwerende partij is een **administratieve beslissing**. In tegenstelling tot jurisdictionele beslissingen - zijnde beslissingen genomen in het kader van een jurisdictioneel beroep bij een rechtscollege - vereisen administratieve beslissingen niet dezelfde stringente formele motivering, waarbij elk argument van de beroepers één voor één dient te worden beantwoord. Het volstaat dat de motivering van het vergunningverlenende bestuursorgaan op zich draagkrachtig is.

De jurisdictionele motiveringsplicht vloeit rechtstreeks voort uit artikel 149 van de Grondwet, de formele motiveringsplicht voor administratieve overheden vloeit voort uit de algemene wetgeving op de formele motiveringsplicht (inzonderheid de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen), of uit bijzondere wetten of decreten voor zover zij een specifieke of strengere motiveringsplicht opleggen.

Hoewel er in beide gevallen een formele motiveringsplicht is, bestaat er een **groot verschil in draagwijdte** tussen de formele motivering van een jurisdictionele beslissing en die van een administratieve rechtshandeling. Rechtscolleges moeten alle opgeworpen middelen behandelen en uit de redengeving van hun beslissing moet blijken dat de door de diverse argumenten van partijen gestaafe middelen zijn onderzocht. **Het bestuur daarentegen is niet verplicht om de door de rechtzoekende aangehaalde feitelijke en juridische argumenten te beantwoorden. Het volstaat dat de motivering 'draagkrachtig' is, d.w.z. dat de aangehaalde redenen moeten volstaan om de beslissing te dragen .**

Vaste rechtspraak rechtspraak van de Raad van State en van de Raad voor Vergunningsbetwistingen bevestigt dat de administratieve overheid, in het voorliggende geval de deputatie, er niet toe gehouden is om alle argumenten opgeworpen door de beroeper te beantwoorden: (...)

Het is nogal gemakkelijk om - vanuit strategische overwegingen - een heel uitvoerig beroepschrift in te dienen bij de deputatie (in casu 42 blz., en dit voor een beperkt project!) , waarin tal van irrelevante elementen worden opgeworpen in de hoop/verwachting dat de deputatie één of meerdere argumenten onbeantwoord zal laten, om vervolgens omwille van een vermeend motiveringsgebrek de beslissing bij de Raad voor vergunningsbetwistingen aan te vechten. Aldus lokt men als het ware de deputatie in de val, en zou men zichzelf een quasi gegarandeerd succes bij de jurisdictionele rechter garanderen. Dit strookt duidelijk niet met de hierboven geschetste principes van de administratieve motiveringsplicht versus de jurisdictionele motiveringsplicht.

De tussenkomende partij heeft reeds in haar nota tot tussenkomst voor de deputatie opgemerkt dat de verzoekende partij het administratief beroep bij de deputatie foutief opvatte, alsof het een jurisdictioneel beroep betrof. Het is niet gebruikelijk, en juridisch foutief om in een administratief beroep "middelen" te gaan uitwerken, zoals de verzoekende partij heeft gedaan in haar beroep voor de deputatie.

In de verwerende nota voor de deputatie heeft de tussenkomende partij hierover het volgende opgemerkt (blz. 10 van de verwerende nota, stuk 5):

"111.2 Weerlegging

111.2.1 ALGEMENE OPMERKING

10. Wij stellen vast dat beroepers talrijke bepalingen aanhalen die zij door de bestreden beslissing geschonden achten. Het beroep is evenwel geen jurisdictioneel beroep - waarbij de deputatie de wettigheid van de beslissing van het college zou moeten nagaan -, maar een administratief beroep, waarbij de deputatie alleen moet nagaan of de aanvraag vergunbaar is.

Bovendien zijn de meerderheid van de opgeworpen schendingen in het voorliggende geval irrelevant.

In het licht hiervan tonen wij hieronder aan dat de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt. "

Uit het bovenstaande feitenrelaas en uit de motivering van de deputatie blijkt dat de deputatie de aanvraag zorgvuldig heeft onderzocht en dat zij de beslissing afdoende heeft gemotiveerd. Het niet weerleggen van alle in het administratief beroep aangevoerde "middelen" maakt de beslissing van de deputatie op zich niet onwettig.

Het middel is ongegrond.

In ondergeschikte orde: toepassing bestuurlijke lus

Voor het geval de Raad van oordeel zou zijn dat de verwerende partij de formele motiveringsplicht heeft geschonden en de bestreden beslissing hierdoor onregelmatig is in de zin van artikel 4.8.2, 2^{de} lid van de Codex RO, vraagt de tussenkomende partij de Raad toepassing te maken van de bestuurlijke lus vermeld in artikel 4.8.4 van de Codex RO en de verwerende partij met een tussenuitspraak de mogelijkheid te bieden om binnen een door de Raad te bepalen termijn de door de Raad aangeduide ontbeantwoorde beroepsargumenten te behandelen.

De schending van de formele motiveringsplicht vormt een herstelbare onregelmatigheid.
..."

De verzoekende partijen dupliceren onder meer:

" ...

Verder blijkt thans uit de nota van de verwerende partij dat zij haar beslissing mede gesteund heeft op de vaststelling dat de uitbreiding 'een verbetering van de woonkwaliteit van de bestaande woongelegenheden' betreft, terwijl zij helemaal niet onderzocht heeft of de litigieuze bouwwerken wel voldeden aan bijv. de EPB-eisen of de toepasselijke bepalingen van de stedelijke verordening op de bouwwerken. Hoe vermocht de verwerende partij dan aan te nemen dat de woonkwaliteit in de uitgebreide wooneenheden verbeterd was als uit de bestreden beslissing zelfs niet blijkt of de verwerende partij wel onderzocht heeft of deze uitbreidingen voldeden aan de wettelijke, reglementaire of administratieve bepalingen die precies tot doel hebben de woonkwaliteit te verbeteren?

Terzelfdertijd blijkt de verwerende partij de aanvraag wél getoetst te hebben aan de bepalingen van het decreet integraal waterbeheer, een voor de beoordeling ervan totaal irrelevante regelgeving, waarvan de verzoekende partijen de schending bovendien niet ingeroepen hebben.

De door de verzoekende partijen ingeroepen schendingen van de relevante regelgeving heeft de verwerende partij echter niet onderzocht, terwijl zij wél conclusies trekt over de woonkwaliteit van de uitgebreide wooneenheden die juist door deze regelgeving nagestreefd wordt.

Tenslotte merken de verzoekende partijen op dat de stad Oostende in ondergeschikte orde melding maakt van de 'bestuurlijke lus'. Voor zover het reeds herstelbare onregelmatigheden betreffen, laten de verzoekende partijen gelden dat de stad Oostende in het beschikkend gedeelte van haar nota deze toepassing niet vordert.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Artikel 1.1.2, 13° VCRO bepaalt dat onder stedenbouwkundig voorschrift wordt verstaan: een reglementaire bepaling, opgenomen in (a) een ruimtelijk uitvoeringsplan (b) een plan van aanleg (c) een stedenbouwkundige verordening of een bouwverordening vastgelegd op grond van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

Het is de taak van de vergunningverlenende overheid om na te gaan of een aanvraag al dan niet verenigbaar is met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften, met inbegrip van de verordenende bepalingen opgenomen in een bouwverordening.

2.

De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbesluit moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt.

Er kan derhalve enkel rekening worden gehouden met de motieven omschreven in de bestreden vergunningsbeslissing.

3.

De verzoekende partijen geven in hun beroepschrift op concrete en duidelijke wijze aan dat de aanvraag niet voldoet aan een aantal bepalingen van de stedelijke bouwverordening van de stad Oostende, vastgesteld op 22 december 2005, die zij uitdrukkelijk aanduiden.

De aandacht van de verwerende partij werd derhalve uitdrukkelijk gevestigd op een aantal bepalingen van de hiervoor vermelde verordening.

Uit de overwegingen in de bestreden beslissing blijkt echter niet dat de verwerende partij bij haar besluitvorming de aanvraag aan deze stedenbouwkundige voorschriften heeft getoetst, noch bevat de bestreden beslissing een redengeving waaruit zou blijken dat deze bepalingen niet van toepassing zouden zijn op het aangevraagde.

Een beoordeling van een aanvraag moet steeds een onderzoek omvatten van het al dan niet verenigbaar zijn ervan met stedenbouwkundige voorschriften van een bouwverordening. Dit impliceert niet noodzakelijk dat elke bepaling in een bestreden beslissing aan bod moet komen, maar wel dat, indien er twijfel rijst omtrent het verenigbaar zijn met één of meer bepalingen, of, indien de aandacht van de verwerende partij wordt gevestigd op de niet-verenigbaarheid van de aanvraag met één of meer bepalingen, de vergunningverlenende overheid de verenigbaarheid van de aanvraag met deze bepalingen des te zorgvuldiger dient te onderzoeken.

De argumentatie dat in een vergunningsbesluit de beroepsgrievens niet punt per punt moeten weerlegd worden en dat de beroepsgrievens als “middelen” zijn uiteengezet, doet aan de vorige conclusie geen afbreuk.

4.

De conclusie uit het voorgaande is dat uit de overwegingen van de bestreden beslissing niet blijkt dat de beslissing is genomen met de vereiste zorgvuldigheid.

Het derde middelonderdeel is in de aangegeven mate gegrond.

5.

Op het verzoek van de eerste tussenkomende partij om op grond van artikel 4.8.4 VCRO de bestuurlijke lus toe te passen, kan niet worden ingegaan.

Artikel 4.8.4, § 1 VCRO bepaalt:

“Ter oplossing van een voor de Raad gebrachte betwisting kan de Raad het vergunningverlenende bestuursorgaan in elke stand van het geding met een tussenuitspraak de mogelijkheid bieden om binnen de termijn die de Raad bepaalt een onregelmatigheid in de bestreden beslissing te herstellen of te laten herstellen, tenzij belanghebbenden, vermeld in artikel 4.8.11, daardoor onevenredig kunnen worden benadeeld.

Onder de onregelmatigheid in de bestreden beslissing, vermeld in het eerste lid, wordt verstaan een onregelmatigheid die herstelbaar is zodat de bestreden beslissing niet langer onregelmatig is in de zin van artikel 4.8.2, tweede lid, en de beslissing gehandhaafd kan blijven.”

Uit de bespreking van het derde onderdeel van het eerste middel blijkt echter dat de bestreden beslissing niet met de vereiste zorgvuldigheid is genomen, waaruit volgt dat bij het nemen van een nieuwe beslissing de verwerende partij een zorgvuldig onderzoek zal moeten wijden aan het al dan niet verenigbaar zijn van het aangevraagde met de bepalingen van de stedelijke bouwverordening van de stad Oostende.

De vastgestelde onregelmatigheden lenen zich niet tot het toepassen van de bestuurlijke lus, zoals bedoeld in artikel 4.8.4, §1 VCRO.

Uit het voorgaande blijkt dat een herstel van de beslissing evenzeer kan leiden tot het moeten weigeren van de vergunning.

B. Derde middel

Standpunten van de partijen

In dit middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 4.3.1, 4.4.1 en 7.4.4 VCRO, van het bijzonder B.P.A. Oud Hospitaal nr. 123.01 "in het bijzonder de algemene bepalingen, Alg. 1 en 2, de algemene aanvullende voorschriften A1 en A9, de bebouwingsvoorschriften inzake de bouwdiepte, en de bijzondere aanvullende voorschriften B7, B9, B11, B12, B13, B14, B51", van het gemeenteraadsbesluit van 27 november 2009, van diverse bepalingen uit de stedelijke verordening op de bouwwerken, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het materieel motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel, het beginsel "patere legem quem ipsi fecisti" "en de vaste beleidslijn van verwerende partij t.o.v. huisjesmelkerij", van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, de manifeste beoordelingsvergissing zowel in rechte, als in feite, en machtsoverschrijding.

De verzoekende partijen zetten in algemene bewoordingen uiteen:

"...

Doordat, de verwerende partij bij het beoordelen van het beroep en bij het nemen en motiveren van de bestreden beslissing, onzorgvuldig is geweest bij de beoordeling van de feitelijke en juridische elementen van het dossier, inzonderheid van wat de beperkte afwijkingsmogelijkheid van stedenbouwkundige voorschriften betreft, en in haar beslissing verscheidene motieven aanhaalt die rehtens en feitelijk manifest onjuist zijn en derhalve de motivering niet afdoende is en de motieven rehtens onaanvaardbaar zijn om die betrokken beslissing op te steunen, waardoor de verwerende partij zich finaal manifest vergist in haar besluitvorming.

Terwijl, de verwerende partij zich dient te houden aan de decretale bepalingen, de reglementaire voorschriften uit het vermelde BPA evenals de stedelijke verordening op de bouwwerken en haar beslissing moet laten steunen op rehtens en feitelijk juiste, aanvaardbare en draagkrachtige motieven, die zorgvuldig werden overwogen en, wanneer het om administratieve rechtshandelingen gaat met individuele strekking, formeel en alleszins afdoende dienen te worden gemotiveerd in de beslissing zelf, waardoor finaal manifeste beoordelingsvergissingen dienen vermeden te worden.

Zodat, door het nemen van de bestreden beslissing de verwerende partij de in het middel vermelde beginselen heeft miskend, de aangehaalde bepalingen heeft geschonden en zich manifest heeft vergist, zowel in rechte als in feite, zodat de beslissing van 27 augustus 2012 teniet gedaan dient te worden en de aangevraagde vergunning finaal dient te worden geweigerd.

"..."

De verzoekende partijen zetten verder onder meer uiteen:

"...

- c) *Bijzonder aanvullend voorschrift B51 is géén stedenbouwkundig voorschrift m.b.t. de afmetingen van een constructie en valt buiten het toepassingsgebied van art. 4.4.1. §1 VCRO*

De Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar heeft volledig terecht geoordeeld dat de regularisatie-aanvraag niet alleen afweek van stedenbouwkundige voorschriften betreffende de afmetingen van constructies doch eveneens van het bijzonder aanvullend voorschrift B51 ('waardevol pand') dat duidelijk stelt dat het nieuwe gabariet beperkt dient te blijven tot het oorspronkelijke.

De Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar heeft hieruit terecht afgeleid dat uitbreidingen van waardevolle panden waarop het bijzonder aanvullend voorschrift B51 van toepassing is, niet onder de toepassingsmogelijkheid van artikel 4.4.1 VCRO vallen. Bijgevolg, zo concludeerde de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar, is er een legaliteitsbelemmering om de regularisatie-aanvraag te kunnen vergunnen.

Dat het bijzonder aanvullend voorschrift B51 ('waardevol pand') niet louter te herleiden valt tot een stedenbouwkundig voorschrift m.b.t. de afmetingen van een constructie volgt eveneens uit de beoordeling door de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening van de bezwaarschriften die tegen het BPA waren ingediend, zoals de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar scherpzinnig vaststelde: (...) (cfr. stuk nr. 54, Verslag Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar dd. 22.11.2012)

De verwerende partij heeft het bijzonder aanvullend voorschrift B51 echter van zijn volledige betekenis ontdaan door dit specifiek, beschermende voorschrift voor de historisch waardevolle panden in de wijk 'Oud-Hospitaal' te herkwalficeren als een voorschrift inzake "de afmeting van de constructie" dat wél onder de toepassingsmogelijkheid van artikel 4.4.1 VCRO zou vallen.

Immers, wat is nog de toegevoegde waarde van de verplichting onder dit unieke, op een beperkt aantal historisch waardevolle panden toepasselijke bijzonder aanvullend voorschrift B51 om verbouwingen van deze panden te beperken tot het oorspronkelijke gabariet en deze verbouwingen aan de hand van een "nauwgezette architecturale analyse" te verantwoorden als de stedenbouwkundige voorschriften inzake afmetingen en bouwdiepten die op alle panden onder het BPA van toepassing zijn (waarvan wél beperkt kan afgeweken worden), toch op dezelfde wijze van toepassing zouden zijn op de met het bijzonder aanvullend voorschrift B51 aangeduide waardevolle panden?

Ten overvloede herinneren de verzoekende partijen eraan dat de wijziging van het gabariet niet beperkt is tot wat "[a]an de straatzijde zichtbaar [is], de zijde waar het waardevol karakter van het pand het best tot uitdrukking komt en ook de aansluiting naar de burens van groot belang is", zoals de verwerende partij poneert.

De auditeur bij de Raad van State heeft er destijds in zijn verslag over het annulatieberoep van Verheggen reeds op gewezen dat de verplichting tot het opstellen van een nauwgezette architecturale analyse en verantwoording geldt bij elke bouwaanvraag en dus impliciet reeds aangegeven dat het stedenbouwkundig voorschrift B51 van toepassing is op het volledige gabariet van het waardevol pand, en dus niet enkel datgene dat aan de straatzijde merkbaar is. Deze interpretatie vindt ook steun in art.. 3, §1, 1° van het besluit van de Gemeenteraad van Oostende van 27 november 2009 betreffende het actieplan bouwkundig erfgoed en het beleidskader lokaal bouwkundig erfgoed – nota bene opgesteld met de steun van de heer Pieter-Jan Defoort - waarin verwezen wordt naar een wijziging "van de beeldbepalende elementen en het gabariet van het betrokken gebouw". M.a.w. wat aan de straatzijde zichtbaar is, de zgn. beeldbepalende elementen, en het gabariet zijn ook voor de stad Oostende duidelijk 2 onderscheiden begrippen.

De verwerende partij omzeilt dus het verbod om waardevolle panden uit te breiden, ingesteld bij het bijzonder aanvullend voorschrift B51, door dit specifieke beschermende voorschrift dat alleen van toepassing is op de waardevolle panden aangeduid in het BPA, ook voor te stellen als een voorschrift inzake afmeting van de constructie en het aldus op dezelfde voet te plaatsen als de andere stedenbouwkundige voorschriften inzake

afmetingen en bouwdiepten die op alle panden onder het BPA van toepassing zijn en waarvan wél beperkt kan afgeweken worden.

Hiertoe strekt echter het toepassingsgebied van artikel 4.4.1, §1 VCRO niet, zoals Uw Raad reeds eerder oordeelde: (...) (cfr. Arrest nr. A/2012/0431 van 23.10.2012) (eigen onderlijning)

...

d) In ondergeschikte orde, zelfs indien het bijzonder aanvullend voorschrift B51 dient gelezen te worden als een stedenbouwkundig voorschrift m.b.t. de afmetingen van een constructie, is er niet aan de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.4.1, §1 VCRO voldaan.

1. ...

2. De afwijking mag de algemene strekking van het BPA niet aantasten

Dat de afwijkingen de algemene strekking van het BPA en dus de essentie ervan niet mogen aantasten, is een sinds lang gevestigde en ook door Uw Raad gesanctioneerde regel: (...) (cfr. Mussche e.a. t./gemeente Evergem, 18 maart 2004, R.v.St., nr. 129.451)

...

De verwerende partij poneert in de bestreden beslissing zonder enige verdere toelichting of motivering terzake dat “de afwijking de basisvisie van het BPA niet in het gedrang brengt”.

Er valt evenwel niet uit de bestreden beslissing op te maken of de verwerende partij überhaupt wel weet wat nu die “basisvisie” van het BPA is. De bestreden beslissing licht deze basisvisie niet toe en motiveert evenmin hoe de afwijking waarbij een reeds in 5 woongelegenheden opgedeeld en als waardevol pand aangeduid opbrengsthuis op 2 verdiepingen nog eens tot ver buiten de BPA vastgestelde afmetingen wordt uitgebreid, te rijmen valt met de “basisvisie” van het BPA.

Deze manifeste leemte in de motivering van de bestreden beslissing is des te frappanter vermits de verzoekende partijen in hun verzoekschrift nochtans de totstandkoming en de “basisvisie” van het BPA aan de hand van de notulen van de gemeenteraad, de officiële publicaties en interviews met de toenmalige Schepenen van Ruimtelijke Ordening van de stad Oostende, als volgt uitvoerig gedocumenteerd hadden: (...)

De “basisvisie” van het BPA “Oud Hospitaal” is dus zonneklaar : de historisch waardevolle panden in de wijk beschermen en de verbouwing ervan door huisjesmelkers in meerdere woongelegenheden tegen gaan zodat het aantal gezinnen per woning verminderd wordt en er betaalbare woningen vrijkomen voor (jonge) gezinnen met kinderen.

De bestreden beslissing doet precies het tegenovergestelde: zij levert een vergunning af voor verbouwingen in een opbrengsthuis dat onder het BPA met het bijzonder aanvullend voorschrift B51 als ‘waardevol pand’ werd aangeduid en waartegen 8 omwonenden (allen gezinnen met kinderen) bezwaar hebben ingediend. Dankzij deze verbouwingen zijn minstens 2 van de 5 wooneenheden in het opbrengsthuis/waardevol pand als een volwaardige woonentiteit kunnen ingericht worden. Zo kon er op de kelderverdieping maar een volwaardige

wooneenheid ingericht worden door er op de koer over de volledige breedte tussen het bestaande bijgebouw en de mandelige muur een slaapkamer aan te bouwen met een bouwdiepte van 5,30m (terwijl er voorheen op deze verdieping géén slaapkamer was en men dus bezwaarlijk van een wooneenheid kon spreken). Ook op de bel-étageverdieping kon er maar een volledige wooneenheid ingericht worden door er over de volledige breedte tussen de bestaande achterbouw en de mandelige muren met de aanpalende burens een keuken met een bouwdiepte van 2,36m, een veranda met een bouwdiepte van 4,19m en een terras met een bouwdiepte van 1,59m aan te bouwen en in het bestaande bijgebouw een slaapkamer en een badkamer in te richten (terwijl al deze vertrekken voorheen niet bestonden en er dus andermaal bezwaarlijk van een wooneenheid kon gesproken worden).

De verwerende partij meent de verzoenbaarheid van de bestreden beslissing met de “basisvisie” van het BPA ook te kunnen afleiden uit een eenzijdige selectie van vergunningsbeslissingen die de stad Oostende tijdens de hoorzitting van 27 november 2012 heeft meegedeeld en waarvan noch de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, noch de verzoekende partijen vooraf kennis hebben kunnen nemen (cfr. supra, tweede middel).

Ook hier blijkt de verwerende partij de bal echter volledig mis te slaan. Zo verwijst zij naar “de vergunningsbeslissing dd. 20/7/2009 met betrekking tot hetzelfde pand”. De stad Oostende blijkt echter geen vergunningsbeslissing van 20.7.2009 m.b.t. het pand in de Gentstraat 11 te hebben meegedeeld. Het is niet de enige materiële vergissing die de bestreden beslissing bevat. Zo vermeldt de conclusie ervan dat “de aanvraag strekt tot de regularisatie van het verbouwen van een eengezinswoning tot een meergezinswoning”, terwijl het een aanvraag voor de regularisatie van de achterbouw van een opbrengsthuis betrof.

Verder verwijst de verwerende partij naar een “vergunningsbeslissing dd. 28/07/2008 waar een identieke bepaling in het BPA nr. 114bis “Koningin Astridlaan” op dezelfde manier wordt toegepast”. Ook hier vergist de verwerende partij zich manifest: uit de vergunningsbeslissing dd. 28/07/2008 blijkt immers niet dat het BPA nr. 114bis “Koningin Astridlaan” “een identieke bepaling” heeft als het stedenbouwkundig voorschrift B51 (waardevol pand) in het BPA nr. 123.01 “Oud Hospitaal” dat ondermeer vereist dat er bij elke bouwaanvraag een nauwgezette architecturale analyse en verantwoording wordt gevoegd. Dit is trouwens niet mogelijk vermits het BPA nr. 114 bis “Koning Astridlaan” dateert van 1998, terwijl het Villaplan – de eerste schuchtere poging van de stad Oostende om haar lokaal erfgoed te beschermen – dateert van 2001 en voor het eerst een juridisch afdwingbaar kader gevonden heeft in het stedenbouwkundig voorschrift B51 (waardevol pand) in het BPA nr. 123.01 “Oud Hospitaal” van 2003.

Er dient tenslotte opgemerkt dat de vergunningsbeslissingen dd. 20/7/2009 (allicht wilde de verwerende partij verwijzen naar die m.b.t. het pand in de P. Benoitstraat 32) en dd. 28/07/2008 telkens betrekking hadden op een ééngesinswoning waar de onderhavige problematiek (uitbreiding van een opbrengsthuis met 5 wooneenheden op 2 verdiepingen tot ver buiten alle bij BPA ingestelde afmetingen) zich zelfs niet stelde. Beide beslissingen konden terzake dan hoegenaamd niet als voorbeeld dienen voor een bevestiging van de “basisvisie” van het BPA.

Indien de stad Oostende haar punt had willen maken, had zij soortgelijke regularisatiebeslissingen voor uitbreidingen op 2 verdiepingen van bij een BPA als waardevol pand aangeduide opbrengsthuisen tegen de bezwaren van de omwonenden in moeten meedelen. Allicht – of misschien eerder hopelijk – zijn er geen andere omwonenden van een in een opbrengsthuis met 5 wooneenheden vertimmerd waardevol pand een soortgelijke behandeling door hun stadsbestuur te beurt gevallen.

De bestreden beslissing druist dan ook volledig in tegen de algemene strekking van het BPA en schendt zodoende art. 4.4.1 VCRO, minstens laat zij na op grond van rechtens en feitelijk juiste elementen te motiveren hoe “de afwijking de basisvisie van het BPA niet in het gedrang brengt”.

3. *De afwijking moet beperkt zijn*

Art. 4.4.1. §1. VCRO laat slechts beperkte afwijkingen toe.

De constructie met een bouwdiepte van 18,80m diep (terwijl het oorspronkelijke hoofdvolume van het gebouw slechts +/- 10,5m diep is) doet de de oorspronkelijke bouwdiepte met bijna 80% toenemen. Voorbij de bestaande annexe van het betrokken pand overspant de constructie bovendien de volledige breedte van het perceel van de ene gemene muur rechts tot de andere gemene muur links, en dit als enig pand in de Gentstraat. Dankzij de uitbreiding is de totale bewoonbare oppervlakte (terras niet meegerekend) van het opbrengsthuis met meer dan 37m² toegenomen. Er is géén enkel pand in de Gentstraat met een bijvoegsel dat de volledige perceelsbreedte overspant. Geen enkel bijvoegsel van de andere panden in de Gentstraat beslaat méér dan de helft van de perceelsbreedte.

De door verwerende partij vergunde verbouwingen zijn dan ook substantiële, en geenszins beperkte afwijkingen op tal van stedenbouwkundige voorschriften uit het BPA.

Het stedenbouwkundig voorschrift B7 bepaalt dat het toelaatbare gabariet na max. 12m bereikt wordt, terwijl het in casu 18,80m diep reikt.

Het stedenbouwkundig voorschrift B9 bepaalt dat achtergeveluitbouwen slechts vanaf 2m van de gemene gevel en tussen 2 vlakken, die uitgaande van de uiterste hoeken van de achtergevel een hoek van 35 graden vormen met het normale achtergevelvlak, toegelaten zijn, terwijl de verbouwingen over de volledige perceelsbreedte tot tegen de gemene muren van beide aanpalende panden en tot ver buiten het vlak gevormd door de hoek van 35 graden vanaf de uiterste hoeken van de achtergevel werden aangebouwd

Het stedenbouwkundig voorschrift B11 bepaalt dat enkel kleine uitbreidingen kunnen worden toegestaan voor zover ze in harmonie zijn met het bestaande gebouw/gebouwencomplex en/of noodzakelijk om te voldoen aan de veiligheidsvereisten, terwijl in casu de oorspronkelijke bouwdiepte met zomaar even 80% overschreden wordt.

Het stedenbouwkundig voorschrift B12 bepaalt dat het volume en inplanting zo dient bestudeerd te worden dat de hinder voor de omwonenden, rekening houdende met de bestaande toestand, zo minimaal mogelijk moet gehouden worden, terwijl er een veranda en terras werd bijgebouwd waarbij er over de mandelige muur tot in de woning en tuin te Genstraat 10 kan binnengekeken worden.

Het stedenbouwkundig voorschrift B13 bepaalt dat bouwwerken als één geïntegreerd geheel moeten ontworpen worden en de gabarieten met de meeste zorg moet bestudeerd worden, terwijl de constructie door een huisjesmelker eigenhandig zonder tussenkomst van een architect aan het oorspronkelijke bouwvolume werd aangetimmerd zonder een integrale visie en zonder respect voor de omgeving.

Het stedenbouwkundig voorschrift B14 bepaalt dat de bouwdiepte dient aangepast te worden aan deze van de aanpalende panden en gebouwen zo moeten ingeplant worden dat de hinder voor de omwonenden zo minimaal mogelijk wordt gehouden, terwijl er een veranda en terras werd bijgebouwd waarbij er over de mandelige muur tot in de woning en tuin te Genstraat 10 kan binnengekeken worden.

Het stedenbouwkundig voorschrift B51 bepaalt dat het nieuwe gabariet moet beperkt blijven tot het oorspronkelijke, terwijl de bewoonbare oppervlakte in een voormalige eengezinswoning die nooit gebouwd noch ingericht werd om er 5 wooneenheden in te huisvesten, nog eens met 72m² wordt uitgebreid.

De bestreden beslissing motiveert dat de verbouwingen die een aanzienlijke afwijking van bovenvermelde stedenbouwkundige voorschriften inhouden, desalniettemin als beperkt moet aanzien worden omdat de bouwdiepte van zowel de benedenverdieping als de eerste verdieping zich volledig tussen de aanpalende bebouwing situeert: “De bouwdiepte op de verdieping loopt gelijk met deze van het rechteraanpalend perceel, de linkerbuur komt minder diep. De bouwdiepte zal naar de linkerbuur toe evenwel geen hinder veroorzaken gelet op de oriëntatie van het pand.”

Andermaal laat de verwerende partij na de bestreden beslissing op rechtens en feitelijk correcte motieven te steunen en beperkt zij zich tot niets zeggende algemeenheden (“geen hinder (...) gelet op de oriëntatie van het pand”).

Immers, de verandaconstructie annex terras op de bel-étageverdieping steekt een meter voorbij het bestaande bijgebouw van het pand Gentstraat 11 uit. Bovendien steekt de constructie in de hoogte nog +/- 1,5m boven de gemene muur links (dus de mandelige muur met het pand te Genstraat 10) uit met als gevolg dat er vanuit de veranda over de mandelige muur van amper 1m. hoog (cfr. infra) gewoon binnengekeken wordt in de woning van Candaele. Hoe verwerende partij heeft kunnen oordelen dat deze verandaconstructie annex terras tot tegen de gemene muur van amper 1m. hoog aan geen hinder oplevert ‘gelet op de oriëntatie van het pand’ is dan ook een compleet raadsel.

Bovendien houdt de verwerende partij enkel rekening met de afwijkingen op de bouwdiepte en niet op de bouwbreedte. Zoals verwerende partij nochtans zelfs vaststelt lopen de uitbreidingen op de kelder- en bel-étageverdieping van het

opbrengsthuis volledig langsheen de mandelige muur met het pand van Verheggen, en dit tot 18,80 m diep. Nochtans bepaalt het stedenbouwkundig voorschrift B9 dat achtergeveluitbouwen 2m van de gemene muur tot max. 15 m. diep kunnen gebouwd worden.

Verheggen had de hinder die hij ondervindt, doordat de verbouwingen zonder een eigen steunmuur en dus ook geen spouw tot 18,80m diep tegen zijn aanpalend pand werden aangebouwd, nochtans zeer uitvoerig beschreven in zijn beroepschrift:

“De buitenmuur van onze woning die de huisjesmelkers zich met de constructie hebben eigen gemaakt (...), heeft de minimaal bouwtechnische vereiste dikte van 30 cm. niet waardoor de stabiliteit van de constructie onvoldoende is. Uit het bouwdoossier valt niet af te leiden hoe aan dit stabiliteitsprobleem zal verholpen worden zonder gebruik te maken van onze buitenmuur.

Bovendien werden de elektriciteits-, water- en afvoerleidingen van de aanpalende keuken rechtstreeks op deze buitenmuur aangebracht. Ik hoor in onze woning gewoon het water in deze leidingen stromen!”

De verwerende partij had dus niet enkel de bouwdiepte maar ook de bouwbreedte in overweging moeten nemen alvorens te oordelen of het in casu beperkte afwijkingen betroffen.

Dit klemt des te meer nu de verwerende partij zelf argumenten put uit een eenzijdige selectie van vergunningsbeslissingen van de stad Oostende m.b.t. achtergeveluitbouwen van ééngezinswoningen die hetzij zeer beperkt in omvang zijn, hetzij wél op een afstand van de gemene muur gebouwd worden.

De beslissing van 20/7/2009 betreft een uitbreiding van amper 2m². De beslissing van 28/7/2008 betreft een uitbreiding die op 0,95m. van de rechterperceelsgrens wordt geplaatst.

De bestreden beslissing schendt zodoende art. 4.4.1 VCRO, minstens laat zij na op grond van rechtens en feitelijk juiste elementen te motiveren hoe “de afwijking qua bouwdiepte als beperkt [kan] worden beschouwd”.

4. De afwijking moet verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening

De plannen die de huisjesmelker voorbracht, bevatten keer op keer manifeste fouten met de bedoeling de omvang en zwaarwichtigheid van de verbouwingen te minimaliseren.

Zo diende deze huisjesmelker op 18.01.2012 eerst een regularisatieaanvraag voor een veranda op de bel-étage verdieping (cfr. stuk nr. 36, Schrijven stad Oostende dd. 18.01.2011 (sic) – openbaar onderzoek Gentstraat 11).

Ingevolge de bezwaren van de omwonenden moet de stad Oostende er bij de huisjesmelker dan toch op aangedrongen hebben dat er een nieuwe regularisatieaanvraag zou ingediend worden, thans niet meer voor een veranda, maar wel voor de achterbouw van een meergezinswoning (cfr. stuk nr. 41, schrijven stad Oostende dd. 23.05.2012 – openbaar onderzoek Gentstraat 11).

Tijdens het openbaar onderzoek over deze nieuwe regularisatieaanvraag werd het al snel duidelijk dat deze huisjesmelker de plannen had "bijgekleurd" om een aantal nadelige effecten te minimaliseren. Zo werden de profielen van de scheidingsmuur met de linkerbuur (Candaele) in de plannen van de voorheen bestaande toestand en de te regulariseren toestand foutief voorgesteld om te verdoezelen dat de scheidingsmuur t.h.v. het terras (dat tot tegen de scheidingsmuur werd aangebouwd) nog maar 1m. hoog was en er dus vanop het terras gewoon bij Candaele kan binnen gekeken worden. Verder werd het terras zelf afgebeeld als een plat dak, ofschoon verzoekende partijen aan de hand van fotomateriaal hebben aangetoond dat dit dak wél degelijk als terras gebezigd wordt. Het is immers met vloertegels betegeld en wordt gebruikt om allerlei huisraad, vuilnis, wasrekken, planten enz. te stapelen (cfr. stuk nr. 3, Foto's aanbouw annex veranda annex terras; stuk nr. 50, foto terras genomen vanuit veranda, stuk nr. 57, foto terras aangewend door laatste nieuwe huurder). Tenslotte werd ook de badkamer op de bel-étageverdieping (die de krachtens art. 50 van de stedelijke verordening op de bouwwerken minimaal vereiste oppervlakte voor een badkamer met toilet van 3,50m² niet haalt) op de plannen groter voorgesteld dan ze in werkelijkheid is.

Het terras op de bel-étageverdieping zorgt voor aanzienlijke hinder wegens inkijk en schending van de privacy zoals Candaele in haar verzoekschrift uitvoerig aangetoond had. Candaele schreef letterlijk het volgende :

"Teneinde het zicht vanuit de veranda en vanop het terras in haar woning en tuin voorlopig te belemmeren heeft ook Candaele tijdelijk houten schuttingen laten plaatsten op de scheidingsmuur tussen de percelen te Gentstraat 11 en 10. Door de breedte en hoogte van deze schuttingen is er wel degelijk afname van licht en zonlicht, temeer daar het perceel te Gentstraat 11 ten zuiden van dat te Gentstraat 10 ligt.

De gemachtigde ambtenaar en verwerende partijen moeten dus consistent zijn. Immers, van twee zaken één: ofwel erkent men dat er afname is van licht en zonlicht door de tijdelijke plaatsing van houting schuttingen op de scheidingsmuur teneinde het zicht vanuit de veranda en vanop het terras te verhinderen, ofwel erkent men dat er vanuit de veranda en vanop het terras wel degelijk rechtstreeks kan binnen gekeken worden bij Candaele."

Ofschoon het hoofd van de dienst Stedenbouw, de heer Lieven Pascal, op 14.03.2012 een plaatsbezoek in het opbrengsthuis had gebracht en dus mag verondersteld worden zich van de feitelijke toestand ter plaatse vergewist te hebben, en Candaele in haar bezwaar uitdrukkelijk gewezen had op de foutieve voorstelling en de aanzienlijke hinder wegens inkijk/afname van zonlicht, is de stad Oostende achteloos voorbij gegaan aan de nochtans manifeste fouten in de bouwplannen.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wees er in haar verslag dan ook terecht op dat de plannen niet volledig correct zijn.

De stad Oostende moet de bui al zien hangen hebben want zij besluit haar verweernota met de suggestie dat het feit dat het platte dak niet als terras kan

aangewend worden, dan maar als voorwaarde in de vergunning moet opgelegd worden.

De verwerende partij is hier allemaal aan voorbij gegaan en oordeelde dat zij op basis van de stukken van het dossier en alle – nota bene foutieve – plannen toch een voldoende duidelijk beeld had van de bouwdiepten en het gabariet.

Verzoekende partijen zijn met verstomming geslagen hoe de verwerende partij de naakte feiten staalhard ontkent en zich steunt op manifest foutieve plannen die een plat dak weergeven waar er in feite een terras tot tegen de scheidingmuur van amper 1m. hoog werd aangelegd.

Zo oordeelt de verwerende partij dat “ de linkerbuur gezien de oriëntatie geen afname van zonlicht zal ondervinden” en er geen gebrek aan privacy is omdat “volgens de plannen het plat dak niet als terras wordt ingericht”. Zelfs op de suggestie van de stad Oostende om als voorwaarde in de vergunning op te leggen dat het platte dak niet als terras kan aangewend worden, gaat de verwerende partij niet in. Begrijpe wie kan!

Verzoekende partijen kunnen hun argumenten alleen maar herhalen: de plannen zijn foutief, het platte dak is met vloertegels zoals een terras aangelegd en wordt in de praktijk door de opeenvolgende huurders in het opbrengsthuis ook als terras gebezigd.

Er is vanuit de veranda en vanop het terras hinderlijke rechtstreekse inkijk in de woning en tuin van Candaele. Teneinde deze hinder voorlopig te belemmeren heeft Candaele tijdelijk houten schuttingen laten plaatsten op de scheidingmuur tussen de percelen te Gentstraat 11 en 10. Door de breedte en hoogte van deze schuttingen is er wel degelijk afname van licht en zonlicht, temeer daar het perceel te Gentstraat 11 ten zuiden van dat te Gentstraat 10 ligt en de houten schutting zodoende de lichtinval vanuit het zuiden verhindert.

De verwerende partij moet dus consistent zijn. Immers, van twee zaken één: ofwel erkent men dat er afname is van licht en zonlicht door de tijdelijke plaatsing van houten schuttingen op de scheidingmuur teneinde het zicht vanuit de veranda en vanop het terras te verhinderen, ofwel erkent men dat er vanuit de veranda en vanop het terras wel degelijk rechtstreeks kan binnen gekeken worden bij Candaele.

De bestreden beslissing die oordeelt dat de verbouwingen in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening is omdat er gezien de oriëntatie geen afname van zonlicht voor de linkerbuur is en er geen schending van de privacy is omdat het plat dak volgens de plannen niet als terras wordt ingericht , terwijl het feitelijk wél als terras is ingericht en ook daadwerkelijk zo gebruikt wordt, mist dan ook iedere feitelijke grondslag.

De bestreden beslissing schendt zodoende art. 4.4.1 VCRO, minstens laat zij na op grond van rechtens en feitelijk juiste elementen te motiveren dat de litigieuze verbouwingen in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

De verwerende partij heeft dan ook de in het middel vermelde bepalingen en beginselen geschonden zodat het derde middel gegrond is en de bestreden beslissing dient vernietigd te worden.

...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

Verwerende partij wordt verweten ten onrechte toepassing te hebben gemaakt van de mogelijkheid geboden door artikel 4.4.1 VCRO om beperkte afwijkingen toe te staan op een aantal stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Oud Hospitaal.

In eerste instantie stelt verzoekende partij dat de aanvraag in het bijzonder strijdig is met het stedenbouwkundig voorschrift B51 alsook artikel 4.4.1 VCRO dat niet in de mogelijkheid voorziet om van dit voorschrift af te wijken. Voormeld voorschrift stelt dat bij verbouwing en/of nieuwbouw van waardevolle panden het gabariet beperkt moet blijven tot het oorspronkelijke. Verwerende partij heeft het voorwerp van deze afwijking afgetoetst aan de mogelijkheid tot het afwijken van stedenbouwkundige voorschriften zoals voorzien in artikel 4.4.1 VCRO en is daarbij tot de vaststelling gekomen dat voormelde afwijking geen betrekking heeft op de bestemming, de maximale V/T index of het aantal bouwlagen maar wél op de afmetingen van het gebouw en derhalve in aanmerking komt voor een toepassing van artikel 4.4.1 VCRO. Verzoekende partij is het hier niet mee eens en stelt dat een dergelijke zienswijze het nut van dit stedenbouwkundig voorschrift volledig ontnemt. Net omdat verwerende partij heeft vastgesteld dat het voorwerp van de afwijking onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1 VCRO valt, heeft zij diensvolgens onderzocht of de afwijking verenigbaar is met de visie die aan het BPA ten grondslag ligt. Ook hier meent verzoekende partij dat dit niet het geval is en verwijst hiervoor in het verzoekschrift ondermeer naar interviews en persmededelingen.

De deputatie stelt evenwel vast het betrokken BPA werd opgemaakt om het historisch karakter van de wijk te bewaren en anderzijds om huisjesmelkerij tegen te gaan. Er kan dan ook niet worden ingezien in welk opzicht een afwijking op het gabariet enerzijds een aantasting van het historisch karakter van het pand en/of de wijk zou impliceren en anderzijds huismelkerij zou stimuleren. Wat de impact op het historische karakter betreft wordt in de bestreden beslissing omstandig gemotiveerd waarom de architecturale waarde van het pand en de bestaande gevelrij niet wordt geschonden. Niet alleen de vaststelling dat het gabariet aan de voorzijde visueel niet wijzigt maar ook het gunstig advies van Onroerend Erfgoed zijn in dit verband determinerend en worden ook door de verzoekende partij niet tegengesproken of weerlegd. Behoudens enige materiële vergissingen met betrekking tot het adres van deze beslissingen dient op basis van de vergunningsbeslissingen die tijdens de hoorzitting werden neergelegd te worden vastgesteld dat deze zienswijze strookt met eerdere toepassingen van gelijkaardig geformuleerde voorschriften. Bij vergunningsbeslissing dd. 28/07/2008 (afgifte dd. 06/08/2008) stelde het college vast dat het BPA 114 bis “Koningin Astridlaan” (MB 13/01/1998) ook voorziet in de bepaling dat het gabariet beperkt moet blijven tot het huidige gabariet en dat de aanvraag tot verbouw van een geïnventariseerde rijwoning hier niet aan voldoet maar voorts wel werd vastgesteld dat de werken een functionele meerwaarde impliceren en de erfgoedwaarden onaangetast blijven en op grond hiervan de vergunning werd verleend. Ook in de vergunningsbeslissing dd. 20/07/2009 (afgifte dd. 30 juli 2009) waar een aanvraag houdende uitbreiding van een bestaande waardevol pand, weliswaar gelegen in een andere straat dan voorgaande aanvraag, eveneens

diende te worden getoetst aan het BPA Oud Hospitaal en ook hier werd overwogen “Overwegende dat de uitbreiding een uiterst beperkte wijziging van het volume met zich meebrengt; overwegende dat de uitbreiding achteraan is gesitueerd en geen impact heeft op het globale gabariet van de woning.”. Verzoekende partij wil dan ook ten onrechte laten uitschijnen dat het schepencollege er een erezaak van maakt om in dit verband geen afwijkingen toe te staan daar waar duidelijk blijkt dat het schepencollege, net als verwerende partij overigens, nagaat of de aanvraag in concreto een aantasting van de architecturale eigenheid van het pand en de straat impliceert.

Ook wat de huismelkerij betreft haalt de bestreden beslissing de visie van het BPA geenszins onderuit. Verzoekende partij stelt in dit verband dat de verbouwingen tot gevolg hebben dat twee bijkomende volwaardige wooneenheden worden gecreëerd. Noch in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar noch in de bestreden beslissing is er sprake van een toename van het aantal woongelegenheden. Daarenboven is het aanvullend voorschrift B22 dat een maximum van 2 woongelegenheden per perceel oplegt niet van toepassing op huidige aanvraag (cfr. vierde middel). Het BPA wil de opdeling van panden in enkele limitatief opgesomde straten waaronder de Gentstraat niet verbieden en dit bij wijze van expliciete uitzondering. Er kan derhalve niet worden betoogd dat de aanvraag op dit punt zou ingaan tegen de visie van het BPA inzake huisjesmelkerij! Nazicht van de plannen toont aan dat door de werken overigens geen bijkomende woongelegenheden worden voorzien maar dat de bestaande woongelegenheden meer ruimte krijgen, dit onder de vorm van hetzij een aparte slaapkamer hetzij onder de vorm van een aparte keukenruimte. Het betreft dan ook slechts een verbetering van de woonkwaliteit van de bestaande woongelegenheden en kan bezwaarlijk worden omschreven als huisjesmelkerij, wel in tegendeel! De schending van het patere legem quam ipse fecisti-beginsel kan volgens de rechtspraak van de Raad alleen worden ingeroepen indien het gaat om een niet nageleefde rechtsregel en niet, zoals in deze het geval is, met betrekking tot afwijken van een vooropgestelde beleidslijn inzake huismelkerij (RvVB dd. 17/10/2012, nr. A/2012/0414).

Aangaande de verwijzing naar eventuele onregelmatigheden inzake de uitvoering van het openbaar onderzoek waardoor een toepassing van artikel 4.4.1 VCRO onmogelijk zou worden gemaakt, kan worden verwezen naar hetgeen hieromtrent werd uiteen gezet bij het tweede middelonderdeel van het eerste middel.

Tot slot meent verzoekende partij ook dat de toegestane afwijkingen niet van beperkte aard zijn en niet verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening. Inzake de afwijking van het voorschrift B15 met betrekking tot het gabariet kan verwezen naar bovenstaande repliek waaruit blijkt dat de afwijking niet strijdig is met de basisvisie van het BPA. Voor wat de afwijking inzake de bouwdiepte betreft kan worden verwezen naar de tekst van de bestreden beslissing waarin rekening werd gehouden met de bouwdiepte van de aanpalende bebouwing en dat de impact van de toegenomen bouwdiepte op het vlak van hinder voor de aanpalende in aanmerking werd genomen. Verzoekende partij is het hier niet mee eens. De deputatie stelt evenwel vast dat verzoekende partij zich louter beperkt tot het beweren van het tegendeel maar dit op geen enkele wijze concreet staft. Bijkomend wordt verwezen naar gebrekkige plannen hoewel de deputatie in de bestreden beslissing uitdrukkelijk stelt dat zij op basis van de plannen én de overige stukken van het administratief dossier (oa. foto's) zich een duidelijk beeld heeft kunnen vormen van alle aspecten van het voorwerp van de aanvraag.

Gelet op het voorgaande dient dan ook te worden vastgesteld dat de deputatie een correcte toepassing heeft gemaakt van de afwijkmogelijkheid ten opzichte van de stedenbouwkundig voorschriften van het BPA Oud Hospitaal.

Het derde middel is ongegrond.

...

De eerste tussenkomende partij stelt:

“ ...

Eerste onderdeel

De verzoekende partijen werpen op dat het bijzonder aanvullend voorschrift B51 géén stedenbouwkundig voorschrift is m.b.t. de afmetingen van de constructie, waardoor de aanvraag buiten het toepassingsgebied valt van artikel 4.4.1 §1 van de Codex RO, Door de kwalificatie van B51 als stedenbouwkundige voorschrift m.b.t. afmetingen wordt de basisvisie van het BPA volledig ontdaan.

Het eerste onderdeel is ongegrond

Het bijzonder aanvullend voorschrift B 51 luidt als volgt: (...)

Uit de tekst van B51 blijkt dat de aanduiding als waardevol pand ingegeven is met het doel om in geval van werkzaamheden inzake architecturale uitwerking de bestaande en analoge beeldbepalende functie van het gebouw te bewaren, De bepaling is bedoeld als maatregel tegen vastgoedspeculatie, meer bepaald om te verhinderen dat waardevolle panden (eengezinswoningen) worden gesloopt om commerciële appartementsbouwprojecten in de plaats te zetten. Voormeld voorschrift verplicht de aanvrager dan ook een architecturale analyse en verantwoording aan het dossier toe te voegen. Verder wordt opgemerkt dat het nieuwe gabariet beperkt dient te blijven tot het oorspronkelijke.

Er kan niet ernstig ontkend worden dat de bedoeling van de steller van het BPA in het bijzonder aanvullend voorschrift B51 is vertaald als een stedenbouwkundige voorschrift inzake afmetingen, waarvan op basis van artikel 4.4.1 §1 van de Codex RO kan worden afgeweken. Dit geldt des te meer nu tussenkomende partij in haar vergunningverlening al vaker heeft afgeweken van het voorschrift B51 of van een gelijkaardig voorschrift uit een andere BPA. Het betreft aldus een vaste interpretatie/beleidslijn van de tussenkomende partij, hierin bijgetreden door de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Zo kan naast de vorige vergunning van 2009 verwezen worden naar een vergunningsbeslissing van 29 september 2008 (stuk 1) en een recentere beslissing van 5 maart 2012 (stuk 2) van de tussenkomende partij. De problematiek was identiek. Beide gebouwen in aanvraag zijn eveneens gelegen binnen de perimeter van het BPA nr. 123.01 Oud Hospitaal en worden door het BPA aangeduid als waardevol pand. De aanvraag week telkens af van het bestaande gabariet. Telkens werd een beperkte afwijking toegestaan.

...

Ook in het voorliggende geval wordt het gabariet niet zichtbaar van de straatzijde gewijzigd. Aan de voorgevel verandert er niets. Uit de architecturale analyse blijkt dan ook dat het pand dezelfde analogie beeldbepalende functie blijft behouden.

Verder kan ook nog verwezen worden naar een vergunningsbeslissing van 28 juli 2008 (**stuk 3**) en een vergunningsbeslissing van 14 april 2009 (**stuk 4**). Beide gebouwen zijn gelegen binnen de grenzen van "BPA nr. 114bis Koning Astridlaan". Volgens de stedenbouwkundige voorschriften moet het gabariet beperkt blijven tot het oorspronkelijke. Ook hier werd telkens een afwijking vergund.

Dat het bijzonder aanvullend voorschrift een stedenbouwkundig voorschrift inzake afmeting uitmaakt waarvan mogelijks kan worden afgeweken op basis van artikel 4.4.1 §1 van de Codex RO kan ook impliciet worden afgeleid uit de tekst van het arrest van de Raad van State waarin de toets van de aanvraag aan het voorschrift B51 als volgt werd beoordeeld: (...)

De Raad wijst nergens op de wettelijke onmogelijkheid om van het bestaande gabariet af te wijken. Zij wijst enkel op het ontbreken van een 'nauwgezette architecturale analyse en verantwoording'. Impliciet wordt zelfs aangegeven dat wanneer uit de architecturale analyse zou blijken dat de aanvraag niets aan de bestaande gevel wijzigt en de beeldbepalende functie van het gebouw wordt behouden, **de aanvraag voor vergunning in aanmerking zou komen.** Uiteindelijk vernietigde de Raad van State de toenmalige vergunning op basis van het ontbreken van een 'nauwgezette architecturale analyse en verantwoording'.

Uit de architecturale analyse is gebleken dat de aanvraag de gevel niet wijzigt en de beeldbepalende functie van het gebouw behouden blijft. Dit blijkt eveneens uit het gunstig advies van Onroerend Erfgoed en uit het gunstig advies van de adviescommissie A.be. De achteruitbouw doet geen afbreuk aan de doelstelling van het BPA om de waardevolle panden te behouden. Het pand wordt integraal behouden, er komt alleen een achteruitbouw aan. De doelstelling van het voorschrift B51 wordt bijgevolg bereikt.

Het eerste onderdeel is ongegrond.

Tweede onderdeel

a. Openbaar onderzoek

...

b. afwijkingen

1. De afwijkingen doen **geen afbreuk aan de basisvisie van BPA nr. 123.01 Oud Hospitaal.** Het BPA heeft tot doel het architectonisch waardevol patrimonium te behouden en te beschermen door middel van een actief architectuurbeleid en door middel van de nodige stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag voldoet hieraan. Dit blijkt uit de toegevoegde nauwgezette architecturale analyse en verantwoording.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren strekt het BPA er niet toe om panden gelegen langs de Gentstraat te vrijwaren tegen het verbouwen naar meerdere woonegelegenheden. Het bijzonder aanvullende voorschrift B22 bepaalt immers het volgende: (...)

Er worden dus geen beperkingen gesteld aan het aantal woonegelegenheden in de Gentstraat.

2. Verder moeten de afwijkingen beschouwd worden als beperkte afwijkingen. **De uitbouw bevindt zich quasi volledig tussen de aanpalende bebouwing.**

b.1. inzake bouwdiepte

De aanvraag heeft een bouwdiepte van 18,8 m zowel op het gelijkvloers als op de verdieping.

De voorschriften laten wat het hoofdgebouw betreft een bouwdiepte toe van max. 16 m op het gelijkvloers en max. 12 m. op de verdieping. Het voorschrift vermeldt uitdrukkelijk dat deze bouwdieptes enkel gelden voor het hoofdgebouw.

*"deze afmetingen gelden **voor het hoofdvolume** en worden gemeten tussen de voorgevel en de achtergevel ter hoogte van de zijgevels of de gemeenschappelijke perceelsgrens (-zen)"*

Het gedeelte van het pand waarvoor de regularisatie wordt aangevraagd, betreft een uitbouw bij het hoofdvolume. Het algemeen aanvullende voorschrift A9 luidt als volgt:

*"A9: Met **uitbouwen** worden bedoeld **volumes die de normale uiterste grenzen van het hoofdvolume** -zoals aangegeven in de tabel - **overschrijden**. Deze uitbouwen worden in B-voorschriften aan specifieke voorschriften onderworpen."*

Het bijzonder aanvullend voorschrift B9 bepaalt het volgende:

"B9: Achtergeveluitbouwen zijn op gelijkvloers en verdiepingen toegelaten vanaf 2m van de gemene gevel, indien ze begrepen zijn tussen twee vlakken, die uitgaande van de uiterste hoeken van de achtergevel een hoek van 35 graden vormen met het normale achtergevelvlak.

***Ten opzichte van het normale achtergevelvlak mag de uitsprong max. 5m bedragen.**"*

Op basis hiervan is de uitbouw op het gelijkvloers in overeenstemming met de vigerende voorschriften. De bouwdiepte van het hoofdvolume en de uitbouw mag op het gelijkvloers 21 m bedragen (16 + 5), De bouwdiepte bedraagt slechts 18,8m.

Op de verdieping wijkt de aanvraag inzake bouwdiepte af van de vigerende voorschriften. De bouwdiepte van het hoofdvolume en de uitbouw mag slechts 17 m bedragen. Artikel 4.4.1 van de Codex RO voorziet echter in een beperkte afwijkmogelijkheid inzake afmetingen. Dit wordt overigens uitdrukkelijk toegelaten door algemene bepaling 1 van het vigerende BPA.

"Alq.1

*Zijn verboden, de werken die een toestand scheppen in tegenstrijd met dit plan en zijn voorschriften, **behalve de werken die vergund worden overeenkomstig de in het decreet voorziene afwijkmogelijkheden***

..."

Artikel 4.4.1 van de Codex RO luidt als volgt: (...)

De afwijking inzake bouwdiepte doet geen afbreuk aan de essentie van het vigerende plan van aanleg.

Bovendien bedraagt de bouwdiepte van de aanpalende woning te Gentstraat 12 in eigendom van de heer Verheggen, beroeper, ter hoogte van de annex 20 meter.

b.2. inzake bouwbreedte

De aanvraag wijkt eveneens af van het bijzonder aanvullend voorschrift B9 inzake bouwbreedte. Voormeld voorschrift bepaalt het volgende volgt:

"B9: Achtergeveluitbouwen zijn op gelijkvloers en verdiepingen toegelaten vanaf 2m van de gemene gevel, indien ze begrepen zijn tussen twee vlakken, die uitgaande van de uiterste hoeken van de achtergevel een hoek van 35 graden vormen met het normale achtergevelvlak.

Ten opzichte van het normale achtergevelvlak mag de uitsprong max. 5m bedragen."

De uitbouw wordt tot quasi tegen de gemene muur gebouwd. Desondanks gaat het ook hier om een beperkte afwijking inzake afmeting/inplanting die op basis van artikel 4.4.1 van de Codex RO voor vergunning in aanmerking komt. Dit voorschrift enkel tot doel om de omliggende percelen te beschermen tegen de afname geen zonlicht of lichtinval. Aangezien de scheidingsmuren een hoogte van 3 meter of meer hebben, schendt de verdere uitbouw het doel niet.

3. De aanvraag is bovendien verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partijen vrezen afname van licht en zonlicht en inkijk. Dit is onterecht.

Aangezien de uitbreiding gebeurd is tussen de gevels van de aanpalende woningen, brengt de aanvraag geen afname van licht en zonlicht met zich mee in de omliggende percelen.

In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen beweren wordt het platte dak niet ingericht als terras. Dit blijkt duidelijk uit de bouwplannen: zij voorzien geen terras op het platte dak. Dat het dak met vloertegels is aangelegd doet hier geen afbreuk aan.

Het tweede onderdeel is ongegrond.

...

De verzoekende partijen dupliceren:

"...

Naast de toelichtingen bij het middel zoals uiteengezet in het beroep tot vernietiging, wensen verzoekende partijen aanvullend op te merken wat hierna volgt.

Eerste onderdeel: bijzonder aanvullend voorschrift B51

De verwerende partij en de stad Oostende houden mordicus vol dat het bijzonder aanvullend voorschrift B51 een voorschrift inzake afmetingen is.

In haar antwoordnota laat de verwerende partij evenwel na aan de hand van concrete elementen aan te tonen waarom het voorschrift B51 dan wel een voorschrift inzake afmetingen zou zijn. Haar verweer komt niet verder dan de vaststelling "dat voormelde afwijking geen betrekking heeft op de bestemming, de maximale VIT index of het aantal

bouwlagen maar wél op de afmetingen van het gebouw". De "identieke bepaling in het BPA nr. 114 bis "Koningin Astridlaan" dat op dezelfde manier zou toegepast worden, deelt de verwerende partij niet mee, ofschoon zij de bestreden beslissing gemotiveerd heeft onder uitdrukkelijke verwijzing naar deze "identieke bepaling". Ook de stad Oostende deelt deze "identieke bepaling" niet mee. De verwijzing naar vergunningsbeslissingen onder het BPA nr. 114 bis "Koningin Astridlaan" dat géén bepaling identiek aan het voorschrift B51 bevat, mist dan ook iedere juridische relevantie.

Op basis van welke feitelijke en juridische elementen de verwerende partij dan wel tot de vaststelling is gekomen dat het voorschrift B51 een voorschrift inzake afmetingen betreft, daar hebben de verzoekende partijen nog steeds het raden naar.

Ook de argumentatie van de stad Oostende faalt terzake. Zonder enige verdere duiding terzake poneert zij dat het de bedoeling van de steller van het BPA was om het voorschrift B51 te vertalen als een stedenbouwkundig voorschrift inzake afmetingen. Nochtans vermeldt het voorschrift B51 géén enkele afmeting, zijnde volgens het woordenboek Van Dale, een lengtemaat in één der hoofdrichtingen (lengte, breedte en hoogte). Meer nog, verzoekende partijen tonen zelf aan de hand van het uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van de stad Oostende (cfr. stuk nr. 30, Uittreksel uit het notulenboek van de vergaderingen van de Gemeenteraad, Openbare Vergadering van de gemeenteraad van 23 mei 2003) aan hoe de steller met het voorschrift B51 beoogde om het lokaal erfgoed te beschermen door te eisen dat bij verbouwing en/of nieuwbouw het als "waardevol pand" aangeduide gebouw dezelfde of analoge beeldbepalende functie zou vervullen (de zin van het voorschrift B51). Daarom dient er bij elke bouwaanvraag een nauwgezette architecturale analyse en verantwoording gevoegd te worden (2de zin van het voorschrift B51). Tenslotte wilde de steller dat het nieuwe gabariet beperkt blijft tot het oorspronkelijke (3de zin van het voorschrift B51). Van afmetingen is er in het voorschrift B51 geen sprake. De bedoeling van de steller van het BPA is dan ook zonneklaar : de bescherming van het lokaal erfgoed met een specifiek voorschrift "waardevol pand"; voor afmetingen inzake bouwdiepte,- en breedte of maximaal toelaatbaar garabiet voorziet het BPA in tal van andere voorschriften die wel degelijk afmetingen bevatten.

Dat de stad Oostende al vaker van het voorschrift B51 is afgeweken en hierdoor een "vaste interpretatiebeleidslijn" zou ontwikkeld hebben waarbij dit voorschrift als een voorschrift inzake afmetingen zou moeten gelezen worden, is een louter gezagsargument dat juridisch geen hout snijdt. Het volstaat om het arrest van de Raad van State dd. 11 juni 2010 inzake Verheggen c/stad Oostende te lezen om vast te stellen dat de stad Oostende zich al eerder vergist heeft omtrent de juridische draagwijdte van haar eigen BPA.

Bovendien is de stad Oostende niet erg consequent. In de eerste, inmiddels door de Raad van State vernietigde regularisatievergunning, werd enkel de volgende afwijking t.o.v. BPA geformuleerd : (...) (cfr. stuk nr. 58, eerste regularisatievergunning van de stad Oostende dd. 20.06.2005)

In de memorie van antwoord die de stad Oostende op 16.01.2006 bij de Raad van State neerlegde, argumenteerde zij het volgende : (...) (eigen onderlijning) (cfr. stuk nr. 59, Memorie van antwoord van de stad Oostende dd. 16.01.2006).

Het is dan ook zonneklaar dat de stad Oostende in 2006 het voorschrift B51 geenszins interpreteerde als een voorschrift inzake afmetingen. Zo heeft zij aan de gemachtigde

ambtenaar géén afwijking van dit voorschrift voorgesteld; zij stelde enkel een afwijking van het voorschrift inzake bouwdiepte dat inderdaad afmetingen bevat, voor. Een beter bewijs dat de stad Oostende het voorschrift B51 in illo tempore zelf niet als een voorschrift inzake afmetingen aanzag, is er niet. Zo vast is de "interpretatie/beleidslijn" waar de stad Oostende zich thans op beroept, dus ook weer niet...

Het is trouwens merkwaardig dat de stad Oostende zich wel op haar "vaste interpretatie/beleidslijn" beroept voor de toepassing van het voorschrift B51, maar dan weer niet wanneer het aankomt op de bestrijding van de huisjesmelkerij in de wijk 'Oud Hospitaal', terwijl zij in de Interbellumwijk onder druk van een mediageniek actiecomité de huisjesmelkers vogelvrij verklaard heeft en er allerhande bouwinbreuken van opbrengsthuisen pro-actief vervolgt...

Evenmin kan de stad Oostende enig argument uit het vernietigingsarrest van de Raad van State puren. Integendeel zelfs, de problematiek van de mogelijkheid tot afwijking van de voorschriften van het BPA 'Oud Hospitaal' werd ontwikkeld in het vierde middel dat de Raad van State onbeantwoord heeft gelaten, gelet op de flagrante schending van het voorschrift B51 wegens het ontbreken van de nauwgezette architecturale analyse dat in het derde middel werd ontwikkeld.

Samengevat kan dan ook besloten worden dat het voorschrift B51 geenszins als een voorschrift inzake afmetingen kan aanzien worden en er op grond van art. 4.4.1. VCRO niet van kan afgeweken worden zodat er zich een manifeste legaliteitsbelemmering voor de regularisatie stelt, zoals ook de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar correct heeft vastgesteld.

Tweede onderdeel : toepassingsvoorwaarden van art. 4.4.1. VCRO zijn niet voldaan

In de onmogelijke hypothese dat voorschrift B51 als een voorschrift inzake afmetingen dient gelezen te worden en er zodoende van kan afgeweken worden, kan alleen maar herhaald worden dat aan de toepassingsvoorwaarden van art. 4.4.1. VCRO geenszins voldaan werd.

1. *Geen correct openbaar onderzoek*
(...)
2. *Aantasting van de algemene strekking van het BPA 'Oud hospitaal'*

De verwerende partij en de stad Oostende zijn ook de mening toegedaan dat de afwijking de algemene strekking van het BPA niet aantast. Zij voeren hierbij aan dat de architecturale kwaliteit, m.n. de beeldbepalende functie aan de voorzijde, visueel niet wijzigt. Ten overvloede herhalen de verzoekende partijen dat de Raad van State reeds geoordeeld heeft dat een nauwgezette architecturale analyse bij elke bouwvraag voor een waardevol pand vereist is. Het voorschrift B51 beoogt waardevolle panden in hun volledigheid te beschermen, niet enkel de voorgevel of wat aan de straatzijde zichtbaar is. In de Gentstraat hebben alle panden een achterbouw die slechts een gedeelte van de perceelsbreedte inneemt. Dit is de typische beeldbepalende functie van deze belle époque herenhuizen aan de achterzijde. De bestreden beslissing komt er op neer dat het opbrengsthuis te Gentstraat 11 deze typische, historische bouwstructuur doorbreekt en de ruimte achter het hoofdvolume over de volledige perceelsbreedte over 2 verdiepingen tot 18,80 wordt dicht gebouwd, en dit als enige in de ganse straat. Een dergelijke drastische bebouwing, zowel in de diepte, als breedte als hoogte, tast wel degelijk de algemene strekking van het BPA aan. De verwijzing naar het gunstig advies van

Onroerend Erfgoed is irrelevant vermits deze adviesverlening voortspuit uit een andere regelgeving en geen uitstaans heeft met de bescherming van het lokaal erfgoed in de wijk 'Oud Hospitaal' via het voorschrift B51.

Verder laat de bestreden beslissing ook toe dat een reeds in 5 wooneenheden opgesplitste voormalige eengezinswoning op 2 verdiepingen nog eens tot ver buiten de maximaal toegelaten bouwdiepte en -breedte wordt uitgebreid om de bewoonbare oppervlakte op deze verdiepingen te verhogen en zodoende nog méér huurders te kunnen huisvesten, terwijl de algemene visie van het BPA er juist toe strekte de huisjesmelkerij in de wijk af te remmen, te verhinderen dat huisjesmelkers oude herenhuizen vertimmeren tot studios en aan woekerprijzen verhuren aan een groot aantal huurders, zoals Tanret in casu doet.

Verzoekende partijen hebben aangetoond dat er ondertussen reeds 6 brievenbussen in de voordeur van dit opbrengsthuis zijn. Tanret beweert dat hij geen bijkomende wooneenheid heeft ingericht doch geeft evenmin een verklaring waarom er dan 6 brievenbussen zijn aangebracht in een pand dat 5 wooneenheden telt.

De verwerende partij en de stad Oostende wijzen erop dat het voorschrift B22 (beperking van het maximaal aantal toegelaten wooneenheden tot 2) niet van toepassing is op de Gentstraat en geven hiermee aan dat in de historisch waardevolle panden in de Gentstraat die via het voorschrift B51 lokaal beschermd worden, een ongelimiteerd aantal wooneenheden zouden kunnen ingericht worden, wat een absurde interpretatie is. De verzoekende partijen zien dan ook niet hoe er nuttig beroep gedaan kan worden op het voorschrift B22 om te motiveren dat de uitbreiding van een lokaal beschermd en reeds in 5 wooneenheden opgesplitst pand op 2 verdiepingen tot ver buiten de maximale bouwdiepte en -breedte teneinde de bewoonbare oppervlakte en dus de verhuurmogelijkheden van de eigenaar-huisjesmelker te verhogen, de algemene visie van het BPA 'Oud Hospitaal' niet zou aantasten.

Dat een dergelijke uitbreiding ipso facto de woonkwaliteit zou verbeteren, zoals de verwerende partij stelt, hebben de verzoekende partijen hoger reeds bestreden. Trouwens, het dispuut met de huurster op de bel-étage waarnaar Tanret verwijst, toont juist aan dat de woonkwaliteit in dit opbrengsthuis ernstig te wensen overlaat.

3. Geen beperkte afwijkingen

De verwerende partij en de stad Oostende zijn van oordeel dat de afwijkingen beperkt zijn omdat deze zich volledig binnen de bestaande gemene muren bevinden en zodoende geen hinder voor de aanpalende burens zouden veroorzaken. Op het voorschrift dat stelt dat uitbouwen vanaf het hoofdvolume slechts op 2m. van de gemene muur mogen gebouwd worden, menen zij geen acht te moeten slaan. Volgens de stad Oostende zou deze beperking enkel bedoeld zijn om "de omliggende percelen te beschermen tegen de afname geen zonlicht of lichtinval" (sic). Wederom een loze bewering die door niets concreets gestaafd wordt. Integendeel, verzoekende partijen hebben aangetoond dat de andere vergunningsbeslissingen die de stad Oostende heeft meegedeeld, juist wel degelijk beperkt in omvang (zowel in de breedte als de diepte) zijn, zodat de door de bestreden beslissing geregulariseerde uitbreidingen helemaal niet als "beperkt" kunnen gemotiveerd worden.

Verheggen heeft bovendien zeer uitvoerig aangetoond welke hinder de uitbreidingen veroorzaken doordat deze niet "quasi", zoals de stad Oostende beweert, maar tot op de

gemene muur van Verheggen werden aangebouwd. Ook Candaele heeft met precieze opgave van afmetingen zoals de hoogte van het terras t.h.v. gemene muur, bouwdiepte van de veranda en terras, enz. zeer concreet geschetst hoe de uitbreidingen geenszins als beperkt kunnen beschouwd worden. Dat de verwerende partij beweert dat de verzoekende partijen hun beweringen niet concreet staven, terwijl zowel haar beslissing als haar antwoordnota bol staan van nietszeggende stijlformuleringen zonder opgave van enig concreet en feitelijk correct element wekt dan ook verbazing.

Tenslotte wensen verzoekende partijen in dit verband nog te verwijzen naar recente rechtspraak van Uw Raad, waarin met betrekking tot een pand waar de maximale bouwdiepte eveneens 12 m was, geoordeeld werd dat een extra leefruimte van 3 m (dus in totaal 15 m diep) geen beperkte afwijking is. (R.v.v.b., A/2013/0159, van 16 april 2013) Dit geldt vanzelfsprekend a fortiori in onderhavig geval waarin de afwijking geen 3 m, maar wel tot 6 m 80 bedraagt.

4. De afwijking is niet verenigbaar met de goede plaatselijke ordening

De verwerende partij volhardt dat, niettegenstaande de manifest foutieve plannen, zij zich "op basis van de plannen én de overige stukken van het administratief dossier (oa. foto's)" een duidelijk beeld van de plaatselijke omstandigheden heeft kunnen vormen. Ook de stad Oostende blijft maar volhouden dat er geen afname van licht en zonlicht voor de omliggende percelen is en er uit de bouwplannen duidelijk blijkt dat er geen terras voorzien wordt op het platte dak.

Verzoekende partijen kunnen zich niet van de indruk ontdoen dat de verwerende partij en de stad Oostende (waarvan het hoofd van de dienst Stedenbouw, de heer Lieven Pascal, dan nog ter plaatse is geweest) de plaatselijke toestand gewoonweg niet willen zien.

Hun nietszeggende verwijzingen naar doelbewust foutief opgestelde plannen en stukken uit het administratief dossier worden nu ook door verklaringen en stukken van Tanret zelf ontkracht.

Uit de plaatsbeschrijving die Tanret met zijn huurster op 26.10.2011 heeft opgesteld blijkt ontegensprekelijk dat de volledige ruimte tussen de gemene muren met Candaele enerzijds en Verheggen anderzijds als terras is ingericht en ook zo verhuurd wordt. De plannen bij de regularisatieaanvraag voorzien inderdaad een plat dak, en geen terras ter hoogte van de gemene muur met Candaele terwijl er wel een terras is aangelegd, deze ruimte door Tanret als terras verhuurd wordt en door zijn huurders ook als terras gebruikt wordt (cfr. de vele foto's in het dossier van de verzoekende partijen).

Uit de plaatsbeschrijving valt duidelijk op te maken dat Candaele houten schuttingen op de gemene muur heeft moeten plaatsen om zich tegen de inkijk door de huurders van Tanret vanop dit terras over de gemene muur van +/- 1m hoog in haar huis en tuin te beschermen.

In weerwil van wat de verwerende partij beweert, staft Candaele dus met zéér concrete elementen de hinder door het terras dat tot tegen de gemene muur werd aangelegd: de verwerende partij kan dan ook niet anders dan erkennen, ofwel dat er afname is van licht en zonlicht door de tijdelijke plaatsing van houting schuttingen op de scheidingsmuur teneinde het zicht vanuit de veranda en vanop het terras te verhinderen, ofwel dat er vanuit de veranda en vanop het terras wel degelijk rechtstreeks kan binnen gekeken worden bij Candaele.

Meer nog, Tanret stelt zelf dat doordat het terras van Verheggen hoger ligt dan de litigieuze aanbouw van het pand te Gentstraat 11, Verheggen een royaal zicht heeft op de woning en tuin van Tanret. De oriëntatie van het pand van Verheggen t.o.v. dat van Tanret is nochtans niet anders dan de oriëntatie van het pand van Tanret t.o.v. dat van Candaele.

Als Tanret bevestigt dat er vanop het terras van het pand van Verheggen een rechtstreeks zicht is op de woning en tuin van Tanret, hoe kan de verwerende partij dan motiveren dat "de linkerbuur gezien de oriëntatie geen afname van zonlicht zal ondervinden" als Candaele teneinde zich te beschermen tegen de inkijk door de huurders van Tanret vanuit de veranda en vanop het terras een houten schutting van +/- 1 m hoog en +/- 2m breed op de zuidelijk gelegen scheidingsmuur heeft moeten plaatsen?

De afwijking waarbij het hoofdvolume van een reeds in 5 wooneenheden opgesplitst opbrengsthuis over twee verdiepingen tot 18,80 m diep over de volledige perceelsbreedte tot tegen beide gemene muren wordt uitgebreid met onnoemelijk veel geurhinder, lawaai, vochtinsijpeling, inkijk en visuele hinder tot gevolg valt hoegenaamd niet met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening te rijmen.

In dit verband wensen verzoekende partijen nog te verwijzen naar de recente rechtspraak van Uw Raad waarin bij het beoordelen van de toelaatbaarheid van afwijkingen stevast wordt verwezen naar de voorbereidende werken. Uit die rechtspraak blijkt dat er via een afwijking niet kan bekomen worden dat er zou worden gebouwd in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse nonaedificandi zones. (R.v.v.b., A/2013/0049, van 5 februari 2013)

Om voormelde redenen dient het derde middel als gegrond te worden beschouwd en dient de bestreden beslissing te worden vernietigd.
..."

Beoordeling door de Raad

1.

Er wordt niet betwist dat het aangevraagde gelegen is binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nr. 123.01 'Oud Hospitaal', goedgekeurd bij ministerieel besluit van 20 augustus 2003.

2.

Het aangevraagde omvat volgens de beschrijvende nota de regularisatie van de achterbouw van een meergezinswoning, meer bepaald "het dicht bouwen van 2 onderste bouwlagen (halve kelder en bel étage) tussen de mandelige muur van de rechterbuur en de oorspronkelijke aanbouw" waarbij "noch de voorgevel, noch het hoofdvolume wordt gewijzigd". Met andere woorden bestaat het pand uit een hoofdvolume aan de straatzijde en een achterbouw, waarbij het voorwerp van de regularisatieaanvraag betrekking heeft op een deel van de achterbouw, met name het deel tussen de bestaande achterbouw aan de rechterzijde van het perceel en de scheidingsmuur met de eerste verzoekende partij.

Bij de beschrijving van de aanvraag wordt in de bestreden beslissing vastgesteld dat het pand is aangeduid als "waardevol pand" volgens het bijzonder plan van aanleg 'Oud Hospitaal', dat achteraan het pand werd uitgebreid zonder vergunning, dat het voorwerp van het aangevraagde de regularisatie van de achterbouw van een meergezinswoning omvat, en dat op het

kelderniveau een slaapkamer werd aangebouwd tot op een bouwdiepte van 15,91m en op het bel-etage niveau een keuken en een veranda met daarachter een terras tot op 18,80m.

3.

Zoals reeds is aangegeven bij de bespreking van het derde onderdeel van het eerste middel, moet een beoordeling van een aanvraag een onderzoek omvatten van het al dan niet verenigbaar zijn ervan met de stedenbouwkundige voorschriften. En voor zover de verwerende partij een afwijking zou vaststellen dient de verwerende vervolgens te beoordelen of een afwijking kan worden toegestaan.

4.

Artikel 4.4.1, § 1 VCRO luidt als volgt:

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

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

- 1° de bestemming;*
- 2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;*
- 3° het aantal bouwlagen.”*

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid wordt bij die bepaling, die thans is opgenomen onder artikel 4.4.1 VCRO, gesteld (*Parl. St., VI. Parl., zitting 2008-2009, stuk 2011/1, p. 136*):

“429. Deze bepaling stemt goeddeels overeen met de beginselen van het huidige artikel 111bis DRO (ingevoegd bij decreet van 21 november 2003) en artikel 49 van het Coördinatiedecreet, en houdt in dat, voor zover daaromtrent een openbaar onderzoek ingericht wordt, in een vergunningsbeslissing beperkte afwijkingen kunnen worden toegestaan op stedenbouwkundige en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van de bouwwerken, de dakvorm en de gebruikte materialen.

De nieuwe formulering stelt niet expliciet dat de beperkte afwijkingen in overeenstemming moeten zijn met de goede ruimtelijke ordening, daar zulks reeds logisch voortvloeit uit het nieuw voorgestelde artikel 117, §1, eerste lid, 1°, b), en §2, DRO.

De nieuwe formulering laat toe dat een beperkte afwijking kan worden toegekend, ook indien zij niet uitdrukkelijk wordt gevraagd omwille van de onbekendheid met een specifiek voorschrift.

430. *Het begrip “beperkte afwijking” wijst erop dat er geen sprake kan zijn van afwijkingen van essentiële gegevens van het plan of de vergunning.*

De ontwerptekst benadrukt de bestaande regelgeving conform dewelke alleszins geen afwijkingen kunnen worden toegestaan wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen.

Deze opsomming is echter niet limitatief : ook andere essentiële afwijkingen zijn uitgesloten. Zo mag men via een afwijking niet laten bouwen in zones waar een bouwverbod geldt, zoals voortuinen en zijdelingse non-aedificandizones. Het is bvb. evenmin mogelijk om percelen samen te voegen als dit niet in de voorschriften voorzien is.

431. *Het begrip “beperkte afwijking” moet worden onderscheiden van de “marginale afwijkingen” bij het as built-attest (nieuw artikel 99, §1, DRO). Marginale afwijkingen staan in relatie tot de bouwplannen, terwijl het “beperkte karakter” van beperkte afwijkingen afgemeten moet worden aan de vigerende stedenbouwkundige voorschriften.”*

Uit deze toelichting blijkt dat beperkte afwijkingen ook moeten worden afgetoetst aan de “goede ruimtelijke ordening”, dat geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de “essentiële gegevens” van een plan, dit wil zeggen, afwijkingen die niet geacht kunnen worden in overeenstemming te zijn met de algemene strekking van dit plan, en dat het beperkt karakter van de gevraagde afwijking dient “afgemeten” te worden aan de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften.

5.

In de bestreden beslissing wordt vastgesteld dat het aangevraagde voor de “bouwdiepte op de verdieping” en het “gabariet” afwijkt van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg.

5.1 De bouwdiepte.

Bij de beoordeling van de bouwdiepte op de verdieping gaat de verwerende partij er in de bestreden beslissing van uit dat de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg deze bouwdiepte beperkt tot 12 meter. Er wordt immers verwezen naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin gesteld wordt dat “het BPA de bouwdiepte op de verdieping beperkt tot 12m daar waar de aanvraag de regularisatie een bouwdiepte van 18,80m (inclusief terras) beoogt” en dit verslag wordt op dit punt niet tegengesproken.

De verwerende partij overweegt dat het “overschrijden van de bouwdiepte op de verdieping” als een beperkte afwijking kan worden beschouwd in de zin van artikel 4.4.1 VCRO om reden dat (1) de bouwdiepte van de benedenverdieping en de eerste verdieping zich volledig situeert tussen de aanpalende bebouwing (2) de bouwdiepte op de verdieping gelijk loopt met deze van het rechteraanpalend perceel (3) de linkerbuur komt minder diep maar zal voor de linkerbuur geen hinder veroorzaken gelet op de oriëntatie van het pand.

Uit deze overwegingen blijkt wel dat de verwerende partij de bouwdiepte aanvaardbaar acht in het licht van de aanpalende woningen, doch het bestreden besluit bevat geen beoordeling van het beperkt zijn van de afwijking in het licht van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg. De verwerende partij gaat, zoals hierboven reeds vastgesteld, in de bestreden beslissing uit van een toegelaten bouwdiepte op de verdieping van 12 meter, hetgeen betekent dat de gevraagde bouwdiepte, die volgens de eigen vaststellingen van de verwerende partij 18,80 meter bedraagt, de toegelaten bouwdiepte met 6,80 meter overschrijdt. Het bestreden besluit bevat echter geen beoordeling van die overschrijding in het licht van de volgens de voorschriften toegelaten bouwdiepte.

5.2 Het aanvullend voorschrift B51.

Het bijzondere aanvullend voorschrift 'B51' van het bijzonder plan van aanleg Oud Hospitaal nr. 123.01 bepaalt:

“Gebouwen aangeduid als waardevol pand = bij verbouwing en/of bij nieuwbouw dient de architecturale uitwerking zodanig te zijn dat het gebouw dezelfde of een analoge beeldbepalende functie blijft vervullen. Hierbij dient bij elke bouwaanvraag een nauwgezette architecturale analyse en verantwoording gevoegd. In elk geval dient het nieuwe gabariet beperkt te blijven tot het oorspronkelijke.”

Nog daargelaten de vraag of deze bepaling te herleiden is tot een voorschrift inzake de afmetingen van een constructie en of de essentie en bedoeling van deze bepaling betrekking heeft op het uitzicht van een constructie aan de straatzijde – hetgeen echter niet zonder meer blijkt uit deze bepaling – moet worden vastgesteld dat de verwerende partij in de bestreden beslissing blijkbaar uitgaat van een wijziging van het gabariet in de zin van de aangehaalde bepaling door het aangevraagde, zonder het beperkt karakter van deze wijziging te beoordelen. De overwegingen in het bestreden besluit zijn immers beperkt tot de vaststelling dat het gabariet aan de straatzijde niet wordt gewijzigd, hetgeen echter niets zegt over het beperkt karakter van het wijzigen van het gabariet aan de achterzijde, dat precies het voorwerp uitmaakt van het aangevraagde.

6.

Daarnaast moet vastgesteld worden dat de verzoekende partijen stellen, daarin gevolgd door de eerste tussenkomende partij, dat het aangevraagde tevens afwijkt van het bijzonder voorschrift B9, dat betrekking heeft op de breedte van “achtergeveluitbouwen” op het gelijkvloers en verdiepingen. Het bestreden besluit bevat geen beoordeling van de verenigbaarheid met deze bepaling, terwijl de verzoekende partijen deze bepaling, samen met het aanvullend voorschrift B7, uitdrukkelijk onder de aandacht hebben gebracht tijdens het administratief beroep.

De verwerende partij lijkt in de bestreden beslissing slechts aandacht besteed te hebben aan de “afwijkingen” die zijn aangehaald in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, terwijl in dit verslag een “legaliteitsbelemmering” (bijzonder aanvullend voorschrift B51) wordt vastgesteld waarna wordt gesteld dat “een verdere toetsing van de aanvraag aan de overige voorschriften van het BPA en aan andere wettelijke en reglementaire bepalingen bijgevolg irrelevant (is)”.

De verwerende partij kon derhalve niet volstaan met het weerleggen van de door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vastgestelde legaliteitsbelemmering. Zoals hierboven reeds verschillende malen aangegeven, dient een beoordeling van een aanvraag een onderzoek te omvatten van verenigbaarheid ervan met de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften en niet slechts van de voorschriften die aan bod komen in een beperkt onderzoek van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

7.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad OOSTENDE is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Michel TANRET is onontvankelijk.
3. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
4. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 29 november 2012, waarbij aan de heer Michel TANRET de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het regulariseren van de achterbouw van een meergezinswoning op een perceel gelegen te 8400 Oostende, Gentstraat 11 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0255M7.
5. 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 drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
6. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 350 euro, ten laste van de verwerende partij.
7. De kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro voor elk van de tussenkomende partijen, komen ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 1 april 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ, voorzitter van de vierde kamer,

met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ