

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 189.800 van 27 januari 2009
in de zaak A. 97.389/X-9866.**

In zake : Pierre-Marie DE LOOF,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. JONGBLOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Jan Jacobsplein 5

tegen :

1. de stad BRUGGE.
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat Y. FRANCOIS,
kantoor houdende te 8790 WAREGEM,
Eertbruggestraat 10.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a. HOKUS POKUS,
dat woonplaats kiest bij
advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128

D E R A A D V A N S T A T E, X e K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Pierre-Marie DE LOOF op 13 november 2000 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 29 september 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Brugge, waarbij aan de b.v.b.a. Hokus Pokus de vergunning wordt verleend voor het verbouwen en herbestemmen van de voormalige zeepziederij aan de Predikherenrei 12 te Brugge, op een perceel kadastraal bekend sectie B, nr. 282/12;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 19 februari 2001 ingediend door de b.v.b.a. Hokus Pokus;

Gelet op de beschikking van 14 maart 2001 die de tussenkomst van de b.v.b.a. Hokus Pokus toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd
F. DE BUEL;

Gelet op de beschikking van 15 december 2004 die de neerlegging
ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen en gezien
de laatste memorie van de verzoeker en van de eerste verwerende partij;

Gelet op de beschikking van 6 maart 2008 waarbij de
terechtzingting bepaald wordt op 21 maart 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat V. DE FRAITEUR, die
loco advocaat P. JONGBLOET verschijnt voor de verzoeker, van advocaat
Y. FRANCOIS die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat
W. LAMMENS, die loco advocaat V. TOLLENAERE verschijnt voor de
tussenkommende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-
afdelingshoofd F. DE BUEL;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van
State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. Op 9 februari 2000 (datum van het ontvangstbewijs) dient de
b.v.b.a. Hokus Pokus bij het college van burgemeester en schepenen van de stad
Brugge een aanvraag in tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning
voor de verbouwing en herbestemming van een voormalige zeepziederij (heden
drukkerij) gelegen aan De Predikherenrei 12 te Brugge, kadastraal bekend sectie B,
“nrs. 282 m² en 282 l²”.

1.2. Op 27 juni 2000 brengt de gemachtigde ambtenaar over de aanvraag een gunstig advies uit .

1.3. Bij het thans bestreden besluit van 29 september 2000 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

1.4. Met een schrijven van de stad Brugge ontvangt de verzoeker op 23 oktober 2000 een afschrift van dit besluit.

2. Ontvankelijkheid

2.1. Standpunt van de partijen

2.1.1. In het verzoekschrift tot nietigverklaring stelt de verzoeker met betrekking tot de ontvankelijkheid van zijn beroep, wat volgt:

“Als rechtstreeks buur van het pand waarop de bouwvergunning slaat, heeft beroeper vanzelfsprekend een voldoende belang bij het indienen van een beroep tot nietigverklaring tegen een besluit dat de omvorming vergunt van een voormalig industrieel gebouw tot een gebouw met zeven bijkomende wooneenheden.

De inrichting van zeven bijkomende woongelegenheden in een buurt die door grote ééngezinswoningen wordt beheerst heeft uiteraard een groot impact op de onmiddellijke omgeving, en meer bepaald op het rustig woongenot van de gezinnen in de onmiddellijke omgeving, waaronder het gezin van beroeper; Door omvorming van een voormalig industrieel pand tot zeven bijkomende woongelegenheden wordt het stedenbouwkundig programma van deze omgeving al te zwaar belast, en wordt de draagkracht van het gebied overschreden.

Bij elk van deze bijkomende woongelegenheden wordt bovendien een garage voorzien die achter aan het perceel wordt ingeplant, en die bereikbaar zal zijn langs de toegang onmiddellijk naast de woning van beroeper. Beroepers zal door de tenuitvoerlegging van de vergunning dan ook te maken krijgen met een sterke stijging van de geluidsoverlast, nu onmiddellijk naast zijn woning een toegang komt te liggen tot maar liefst zeven garages.

Bovendien wordt door het herbestemmen van het bestaande vanuit architecturaal oogpunt waardeloze gebouw door verbouwing, de stijlbreuk die het gebouw vormt in een voor het overige homogeen gebied volledig bestendigd.

Zoals uit de middelen blijkt, heeft de stad Brugge nagelaten bij de beoordeling van het project dit project in concreto te beoordelen vanuit de vereisten van de goede ruimtelijke ordening, en van zijn verenigbaarheid met de bestaande omgeving”.

2.1.2. De tweede verwerende partij werpt een exceptie van gebrek aan belang op:

“3. Aan de b.v.b.a. Hokus Pokus werd 29 september 1999 een stedenbouwkundig attest nr. 2 afgeleverd. Krachtens art. 63 § 1,5/ van het Decreet van het Vlaams Parlement betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (B.S. 15 maart 1997) blijven de opgegeven bestemming en voorwaarden gedurende één jaar van kracht.

In casu werd op grond van dat stedenbouwkundig attest nr. 2 een bouwaanvraag binnen het jaar ingediend. De overheid kon derhalve niet anders dan het ingediende project vergunnen.

Aangezien de overheid over een gebonden bevoegdheid beschikt, is zij na eventuele vernietiging genoodzaakt om hetzelfde besluit te nemen. Verzoekende partij kan geen voordeel uit een eventuele vernietiging halen, zodat hij niet over een belang beschikt (...).”

2.1.3. Ook de tussenkomende partij werpt een exceptie van gebrek aan belang op:

“7. Zoals de tweede verwerende partij terecht opmerkt, beschikt de overheid in beginsel over een gebonden bevoegdheid in het geval dat op grond van een stedenbouwkundig attest nr. 2 binnen het jaar een bouwaanvraag wordt ingediend.

Een eventuele vernietiging brengt voor de verzoekende partij derhalve geen voordeel mee, zodat hij over geen belang beschikt. Een bestreden bestuurshandeling moet de verzoekende partij immers niet alleen grieven, nl. een nadeel voor hem meebrengen, maar de vernietiging moet bovendien aan de verzoekende partij enig voordeel verschaffen, een nuttig effect sorteren.

Dit is hier duidelijk niet het geval.

De verzoekende partij heeft ten andere nooit, ook niet op het ogenblik dat zij ervan kennis kreeg, het stedenbouwkundig attest nr. 2 op één op andere wijze bestreden.

8. Verzoeker werpt op dat de inrichting van zeven bijkomende woongelegenheden in een buurt die door grote ééngezinswoningen wordt beheerst een grote impact heeft op de onmiddellijke omgeving en meer bepaald op het rustig woongenot. De omgeving zou te zwaar worden belast en de draagkracht van het gebied zou worden overschreden. De verzoeker meent dat de garages ook geluidsoverlast zullen meebrengen en dat het gebouw een stijlbreuk vormt met de omgeving.

Uiteraard sluit deze opmerkingen meer aan bij de middelen dan bij de behandeling van de ontvankelijkheid van het beroep.

Tussenkomende partij zal toch op dit punt op de opmerking van verzoeker ingaan en desgevallend bij de middelen naar dit punt verwijzen.

Allereerst, en dit is ook zo bij de behandeling van de middelen, gaat de verzoeker volledig voorbij aan de bestemming van het perceel, zijnde woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. Het inrichten van zeven woongelegenheden is volledig in overeenstemming met deze bestemming. De verzoeker verduidelijkt op geen enkel punt waarom het indelen van het - vroegere - industriële gebouw in lofts het rustig woongenot van de gezinnen zou kunnen verstoren of de draagkracht van de omgeving zou worden overschreden.

Volledigheidshalve kan worden opgemerkt dat er zich geen zeven gezinnen in de lofts zullen vestigen, aangezien sommige gezinnen meer dan één loft hebben gekocht. De inrichting van de lofts dient door de kopers zelf te gebeuren. Het is pas bij deze inrichting dat wellicht duidelijk zal worden hoeveel woongelegenheden precies zullen worden opgericht.

Eén loft is bovendien slechts een ruimte die door 1, max. 2 personen kan worden bewoond. De oppervlakte is te klein om daarin een groter gezin te laten wonen.

Voor zoveel als nodig en louter volledigheidshalve wenst de tussenkomen­de partij er toch de aandacht op te vestigen dat zich in de omgeving van het bewuste perceel inderdaad vele grote woningen bevinden, doch dat die dikwijls ook worden bewoond door meerdere gezinnen.

Wat de opmerking in verband met de stijlbreuk met de omgeving betreft, verwijst de tussenkomen­de partij naar de bespreking van de middelen”.

2.1.4. De verzoeker dupliceert in zijn memorie van wederantwoord:

“Het Vlaams Gewest en de vrijwillig tussenkomen­de partij putten een exceptie van gebrek aan belang uit het feit dat de bestreden vergunning is gebaseerd op een positief stedenbouwkundig attest. De geldingskracht van dit stedenbouwkundig attest zou maken dat, zelfs indien Uw Raad het bestreden besluit zou vernietigen, het bestuur verplicht zou zijn de vergunning opnieuw af te leveren. Hierdoor zou beroeper bij de vernietiging van het bestreden besluit geen enkel voordeel hebben, wat voor hem meteen een gebrek aan belang zou meebrengen.

Dit gebrek aan belang zou nog worden versterkt door het feit dat beroeper het stedenbouwkundig attest waarop de vergunning is gebaseerd niet voor uw Raad zou hebben aangevochten.

Een Stedenbouwkundig attest is niet vatbaar voor een beroep tot nietigverklaring bij de Raad van State, nu het niet van aard is enig rechtsgevolg teweeg te brengen (...).

De vernietiging van de bestreden bouwvergunning toont dan ook meteen aan dat het stedenbouwkundig attest dat eraan voorafging was behept met dezelfde gebreken als deze in de middelen uiteengezet, namelijk het onterecht kwalificeren van het volledige gebouw als architecturaal waardevol en het onvoldoende afwegen van het project in functie van de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.

In de mate dat het bestuur na de eventuele vernietiging van het bestreden besluit bij het herbeslissen over de aanvraag rekening moet houden met de termen van het vernietigingsarrest, kan het bestuur zich uiteraard niet meer baseren op de elementen van het stedenbouwkundig attest die tegen de inhoud van het vernietigingsarrest indruisen.

De heraflevering van een vergunning na een eventuele vernietiging is aldus ver van zeker”.

2.2. Onderzoek van de opgeworpen excepties

2.2.1. Het stedenbouwkundig attest nr. 2 van 16 september 1999 stelt dat “de gevraagde inlichtingen (worden) verstrekt, onder voorbehoud van de uitslag van het beslissend onderzoek waaraan de zaak zou worden onderworpen ingeval u een bouw- of verkavelingsaanvraag mocht indienen”.

Voornoemd attest heeft derhalve niet de juridische waarde van een attest als bedoeld in artikel 63, § 1, 5/ van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, doch enkel de waarde van een inlichting die niet bindend is voor de overheid die op een latere

vergunningsaanvraag zal dienen te beschikken. In tegenstelling tot hetgeen de verwerende partijen en de tussenkomenende partij stellen, beschikt de overheid in casu niet over een gebonden bevoegdheid en is zij derhalve niet verplicht op grond van voormeld attest hetzelfde besluit te nemen.

2.2.2. De verzoeker is een rechtstreekse buur van het pand waarop de bestreden stedenbouwkundige vergunning betrekking heeft. Hierdoor alleen reeds doet hij blijken van het vereiste belang.

2.2.3. De excepties kunnen niet worden aangenomen.

3. Ten gronde

3.1. Eerste middel

3.1.1. Uiteenzetting van het middel

In een eerste middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 43 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen,

“Doordat, het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Brugge de afgifte van de bouwvergunning onder meer motiveert door verwijzing de zogezegde getuige functie van het gebouw als relict van de belangrijke plaatselijke industriële activiteit aan het begin van deze eeuw,

En doordat, uit de plaatselijke toestand blijkt dat het gedeelte van het gebouw dat aan de voorliggende straat paalt, en dus bepalend is voor het effect van dit gebouw op de ruimtelijke ordening in de onmiddellijk omgeving, helemaal niet dateert van begin deze eeuw, doch een veel later bouwjaar heeft, en bovendien geen enkele getuige functie kan vervullen wegens zijn volledig ongeïnspireerd architecturaal karakter,

En doordat, het nog intact gebleven gedeelte van de oorspronkelijke zeepziederij volledig achterin gelegen is en helemaal geen deel uitmaakt van het straatbeeld.

Terwijl, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 inhouden dat een administratieve overheidshandeling die conform deze bepalingen uitdrukkelijk gemotiveerd dient te zijn, moet steunen op juiste motieven, (...).

Zodat, het bestreden besluit in de mate dat in de motivering van het College van Burgemeester en Schepenen wordt volstaan met de onjuiste motivering dat het behoud van de zeepziederij een getuige functie heeft, nu er aan het begin van de twintigste eeuw belangrijke industriële activiteit was langs de coupure, en het gebouw daarvan nog een relict zou zijn gebaseerd is op een manifest onjuiste redenering,

En terwijl, derde onderdeel, uit het eerste en tweede onderdeel van dit middel blijkt dat de gemeente zich bij behandeling van de bouwaanvraag geen eigen mening heeft gevormd omtrent de vergunbaarheid van de ontworpen

verbouwing in het licht van de bestaanbaarheid van dit ontwerp met de voorschriften van het Gewestplan en de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening van de onmiddellijke omgeving, doch zich in tegendeel aan een standaardmotivering heeft bezondigd,

En terwijl, de bij de genoemde decreetsbepaling aan het college van burgemeester en schepenen opgelegde verplichting het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar over te nemen in de beslissing waarbij het over de bouwaanvraag beslist, ertoe strekt het toezicht van de gemachtigde ambtenaar op de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen mogelijk te maken; dat de gemachtigde ambtenaar immers op zicht van de vergunning moet kunnen nagaan of deze overeenstemt met het gegeven advies en, zo niet, of er grond is de vergunning te schorsen;

En terwijl, het feit dat op de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen door de gemachtigde ambtenaar controle wordt uitgeoefend, dit college ervan niet ontslaat zich een eigen opvatting te vormen en te onderzoeken of een bouwaanvraag de behoorlijke aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt en of aan de eisen gesteld ter waarborging van die goede aanleg -door het college beter gekend dan door de gemachtigde ambtenaar- is tegemoet gekomen”.

3.1.2. Onderzoek van het middel

3.12.1. Het bestreden besluit is gemotiveerd als volgt:

“- Gelet op het onvoorwaardelijk gunstig advies van de brandweer dd. 17.02.2000;

- Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de dienst Leefmilieu dd. 28.02.2000;

- Gelet op het gunstig eensluidend advies van de Gemachtigde Ambtenaar dd. 21.06.2000;

- Gelet op de ligging van het bovenvermeld eigendom, volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977) in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde;

- Overwegende dat het voorstel tot verbouwen en herbestemmen van de voormalige zeepziederij in overeenstemming is met het gewestplan, zoals aangegeven in het overwegend gedeelte van het advies van de Gemachtigde Ambtenaar dd. 21.06.2000, dat wordt bijgetreden;

- Overwegende dat er aan het begin van de twintigste eeuw langs de Coupure, waar het project gelegen is, belangrijke industriële en handelsactiviteit was; de gebouwen die hiervan getuigden werden op twee na allen afgebroken. Het behoud van de zeepziederij heeft dan ook een getuige functie in dit historisch kader;

- Overwegende dat de invulling van de bestaande, te behouden gebouwen als woonentiteiten strookt met de goede ruimtelijke ordening; zowel in het kader van het gewestplan als in de onmiddellijke omgeving. De gemiddelde vloeroppervlakte per woonentiteit bedraagt ruim 140 m²; zodat het aantal woonentiteiten binnen het project (zeven) de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving niet overschrijdt;

- Gezien de bestaande bestemming van de naburige percelen niet wordt gestoord; de plannen zijn compatibel met de bestaande erfdienstbaarheden van doorgang;

Gezien het aantal voorziene autobergplaatsen zich beperkt tot de binnen het woonproject te verwachten noden en aldus geen hinder voor de onmiddellijke omgeving veroorzaken;

- Gelet op het gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 dd. 16.09.1999;

- Gelet op art. 63 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22.10.1996;
- Gelet op de bepaling van par. 1 5/ van voormeld artikel 63, waarin ondermeer is weergegeven dat de in een stedenbouwkundig attest zonder beperking aangegeven bestemming en de opgelegde voorwaarden voor een perceel of een perceelsgedeelte van kracht blijven gedurende een jaar te rekenen vanaf de uitreiking van het attest;
- Overwegende dat het stedenbouwkundig attest nr. 2 werd afgeleverd op 29.09.1999; dat het stedenbouwkundig attest nr. 2, op het ogenblik van indienen van de bouwaanvraag (09.02.2000), geldig was; dat het voorstel in de bouwaanvraag dd. 09.02.2000 niet in belangrijke mate afwijkt van het voorstel van het stedenbouwkundig attest nr. 2;
- Overwegende dat de aanvrager rekening heeft gehouden met de randvoorwaarden die in het stedenbouwkundig attest nr. 2 werden opgelegd, namelijk:
 - het industriële karakter van de architectuur en het complex worden gevrijwaard;
 - de industriële schoorsteen wordt als landmerk en reminiscentie aan het vroegere gebruik behouden;
 - er worden extra raamopeningen gepland die de woonkwaliteit moeten garanderen;
 - de geplande licht- en luchtopeningen zijn conform de wetgeving op lichten en zichten;
 - er wordt extra groenvoorziening gepland, gekoppeld aan de te realiseren oppervlakte van de carports en garages;
 - de toerit tot garage 3 werd aangepast;
 - de afbakening van de private tuintjes en het behoud van een groot deel van de kasseiverharding accentueert de industriële site;
- Overwegende dat, onafhankelijk van het feit dat een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 werd afgeleverd, het ontwerp in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen en verenigbaar is met zijn onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg”.

3.1.2.2. Uit de voormelde motivering blijkt dat de afgifte van de gevraagde stedenbouwkundige vergunning niet is gesteund op de door de verzoeker in het eerste onderdeel van het middel aangevoerde argumentatie dat “het gedeelte van het gebouw dat aan de voorliggende straat paalt, en dus bepalend is voor het effect van dit gebouw op de ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving” dateert van het begin van de twintigste eeuw, en dat de voormalige zeepziederij “deel uitmaakt van het straatbeeld”.

Anderzijds betwist de verzoeker niet dat de gebouwen van de zeepziederij niet geheel zijn verdwenen, en dat achter de verbouwde gevel aan de straatkant het “nog intact gebleven gedeelte van de oorspronkelijke zeepziederij” bestaat.

Het eerste en tweede onderdeel van het middel zijn niet gegrond.

3.1.2.3. Uit de voormelde motivering blijkt eveneens dat het college van burgemeester en schepenen de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto heeft onderzocht en beoordeeld, en zich niet heeft beperkt tot een “standaardmotivering”.

Ook het derde onderdeel van het middel is niet gegrond.

3.2. Tweede middel

3.2.1. Uiteenzetting van het middel

In het tweede middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, en van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen,

“Doordat, bij het bestreden besluit de verbouwing wordt vergund van een bestaand pand dat vanuit architecturaal standpunt waardeloos en vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening waardeloos is,

En doordat, door de aflevering van de verbouwings- en herbestemmingsvergunning de aanwezigheid van het in de omgeving storende gebouw wordt bestendigd, op basis van het motief dat het behoud van de zeepziederij een getuige-functie zou hebben als verwijzing naar de inmiddels verdwenen belangrijke industriële- en handelsactiviteit langs de Coupure aan het begin van de Twintigste Eeuw.

En doordat, het bestreden besluit de inplanting toelaat van een geheel van een zevental lofts in een gebied dat volledig wordt beheerst door herenhuizen en burgerwoningen op basis van het motief dat de gemiddelde vloeroppervlakte per loft ca 140 m² bedraagt, zodat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet zou worden overschreden.

Terwijl, artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening stelt dat bij de organisatie van de ruimtelijke ordening moet worden rekening gehouden met de draagkracht van het gebied, en de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen,

En terwijl, artikel 19 van het KB dd. 28 december 1972 houdende de inrichting en toepassing van de Ontwerp-gewestplannen en Gewestplannen stelt dat een vergunning slechts kan worden afgeleverd voor zover ze verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening,

En terwijl, het in principe niet aan de Raad van State behoort zich bij de beoordeling van de overeenstemming van een ontwerp met de goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van het bestuur, doch dat het tot de toetsingsbevoegdheid van de Raad van State behoort na te gaan of de betrokken overheid zich bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening heeft gebaseerd op correcte gegevens, of zij deze gegevens correct heeft geïnterpreteerd, en of zij op basis van deze beoordeling in alle redelijkheid is kunnen komen tot het door haar getroffen besluit (...),

En terwijl, de Stad Brugge zich als vergunningverlenende overheid zich bij de beoordeling van het effect van het project op de goede ruimtelijke ordening op manifest onjuiste feiten baseert, waar wordt gesteld dat de betrokken gebouwen een getuigefunctie zouden vervullen als verwijzing naar de plaatselijke industriële activiteit aan het begin van de Twintigste Eeuw; nu de voorbouw van de zeepziederij, die vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening veruit het meest belang vertoont, helemaal niet dateert uit deze periode maar wel van veel later en bovendien vanuit architecturaal oogpunt

volkomen waardeloos is, zodat dit gebouw onmogelijk kan fungeren als getuige van de industriële activiteit aan het begin van deze eeuw,

En terwijl, noch uit de bestreden vergunning zelf noch uit het bijgevoegde advies van de Gemachtigde Ambtenaar voor de Provincie West-Vlaanderen blijkt dat de overheid bij de beoordeling van de aanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening het ontwerp heeft getoetst aan de gebouwen in de onmiddellijke omgeving, hetgeen nochtans een vereiste is (...)

3.2.2. Onderzoek van het middel

3.2.2.1. Artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), bepaalt wat volgt:

“De ruimtelijke ordening is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit”.

3.2.2.2. De verzoeker verduidelijkt niet waarom het litigieuze pand zowel “vanuit architectonisch standpunt” als “vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening waardeloos” zou zijn. Om deze reden alleen reeds kan deze argumentatie niet leiden tot een schending van artikel 4 DRO. Daarenboven komt het de Raad van State niet toe zich, wat de beoordeling van de feiten betreft, in de plaats te stellen van de bevoegde administratieve overheid.

Voorts kan uit het feit dat de onmiddellijke omgeving volgens de verzoeker volledig wordt beheerst door herenhuizen en burgerwoningen niet zonder meer worden afgeleid dat de motivering: “de invulling van de bestaande, te behouden gebouwen als woonentiteiten strookt met de goede ruimtelijke ordening, zowel in het kader van het gewestplan als in de onmiddellijke omgeving. De gemiddelde vloeroppervlakte per woonentiteit bedraagt ruim 140 m² zodat het aantal woonentiteiten binnen het project (zeven) de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving niet overschrijdt”, kennelijk onredelijk is.

3.2.2.3. Wat betreft het onderdeel van het middel waarin wordt aangevoerd dat de vergunningverlenende overheid zich heeft gesteund op “manifest onjuiste feiten” kan worden verwezen naar het onderzoek van het eerste middel.

Wat ten slotte de bewering van de verzoeker betreft dat noch het college van burgemeester en schepenen, noch de gemachtigde ambtenaar “het ontwerp (hebben) getoetst aan de gebouwen in de onmiddellijke omgeving, hetgeen

nochtans een vereiste is ...” , dient te worden vastgesteld dat de verzoeker daarbij voorbijgaat aan de motivering van het advies van de gemachtigde ambtenaar evenals aan de hiervoor reeds geciteerde motivering van het bestreden besluit door het college van burgemeester en schepenen.

In het advies van de gemachtigde ambtenaar, dat door het college van burgemeester en schepenen uitdrukkelijk “wordt bijgetreden”, wordt dienaangaande gesteld:

“... het voorstel (strekt) tot het herbestemmen van de voormalige fabrieksgebouwen van zeepziederij “De Ster”. Men wenst binnen de bestaande bouwvolumes een zevental lofts in te richten. Het betreft gebouwen dewelke op de perceelsgrens staan ingeplant in een omgeving van gesloten woningbouw in de binnenstad. Het paalt aan de openbare weg, doch de lofts zullen bereikbaar zijn via de bestaande te behouden inrijpoort, die uitgaat op een binnenkoer, fabriekspaleizen die zullen aangelegd worden tot private tuintjes. Er zijn tevens enkele gevestigde erfdienstbaarheden van doorgang.

- Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening: het invullen van deze voormalige industriële site met woongelegenheden is binnen de gewestplanvoorziening te verantwoorden, temeer dat men de bestaande volumes met hun specifieke architectuur wenst te behouden. (...) Daar in wezen geen volume uitbreiding wordt beoogd is er geen hinder ten aanzien van aanpalenden te verwachten”.

Uit de hiervoor reeds geciteerde motivering van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat ook het college de verenigbaarheid van het project met de goede plaatselijke aanleg heeft onderzocht en beoordeeld.

Het middel is niet gegrond.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoeker.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 123,95 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
zevenentwintig januari 2009, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.