

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 205.094 van 11 juni 2010
in de zaak A. 166.736/X-12.521.**

In zake: Kurt VERHEGGEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Patrik De Maeyer
kantoor houdend te 1160 BRUSSEL
Tedescolaan 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de stad OOSTENDE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bert Roelandts
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 10 oktober 2005, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 20 juni 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende waarbij aan de n.v. IMMO DE WINTERE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het regulariseren van het verbouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te Oostende, Gentstraat 11, kadastraal bekend sectie C, nr. 255/m7.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 11 december 2009.

Staatsraad Jeroen Van Nieuwenhove heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Patrik De Maeyer, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Laurent Proot, die loco advocaat Bert Roelandts verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 6 januari 2003 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de n.v. Immo De Wintere aan het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende de vergunning voor het regulariseren van de verbouwing van een woning, gelegen aan de Gentstraat 11, kadastraal bekend sectie C, nr. 255/m7. De verbouwing betreft een constructie in metselwerk aan de achterzijde van het betrokken gebouw over twee bouwlagen, met name op de kelderverdieping (een slaapkamer) en ter hoogte van de bel-etageverdieping (een verandaconstructie met badkamer).

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Oostende - Middenkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 26 januari 1977, gelegen in woongebied. Het is ook gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg "Oud Hospitaal", goedgekeurd bij besluit van 20 augustus 2003 van de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening.

De verzoeker is de eigenaar van het perceel dat aan de rechterzijde ligt van het perceel waarvoor de bestreden vergunning wordt verleend.

4. Op 15 april 2003 geven de brandweer en de Riolen- en Wegendienst een gunstig advies nadat de oorspronkelijke plannen werden gewijzigd ten gevolge van een eerder ongunstig advies van diezelfde diensten.

5. Op 18 maart 2004 wordt aan de n.v. Immo De Wintere een nieuw ontvangstbewijs afgeleverd, dat het ontvangstbewijs van 6 januari 2003 vervangt en vernietigt.
6. Van 26 maart 2004 tot 26 april 2004 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd, waarbij drie bezwaarschriften worden ingediend, waaronder een door de verzoeker.
7. Op 2 mei 2005 beraadslaagt het college van burgemeester en schepenen over de ingediende bezwaarschriften. Het beslist de bezwaren ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en een voorstel tot afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg te formuleren.
8. Op 10 juni 2005 beslist de gemachtigde ambtenaar om de voorgestelde afwijking toe te staan.
9. Bij het bestreden besluit van 20 juni 2005 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde regularisatievergunning.

IV. Onderzoek van het eerste onderdeel van het derde middel

Standpunt van de partijen

10. In een derde middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 49 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), van het bijzonder aanvullend voorschrift B51 van het bijzonder plan van aanleg “Oud Hospitaal”, van het materieel motiveringsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. Voorts voert hij een manifeste beoordelingsvergissing in rechte en in feite aan, alsook machtsoverschrijding.

In een eerste middelonderdeel argumenteert hij dat de bestreden beslissing een afwijking toestaat op het bijzonder plan van aanleg “Oud Hospitaal” doordat de bouwdiepte op het bel-etageniveau tot 18,80 meter kan bedragen, terwijl volgens het betrokken voorschrift die bouwdiepte 16 meter gelijkvloers en 12 meter op verdiepingen kan zijn. Het betrokken gebouw werd evenwel als waardevol pand geklasseerd, zodat ook het bijzonder aanvullend voorschrift B51 van het betrokken plan van toepassing was. Volgens dit voorschrift moet bij gebouwen, aangeduid als

waardevol pand, de architecturale uitwerking zodanig zijn dat het gebouw dezelfde of een analoge beeldbepalende functie blijft vervullen. Tevens moet het nieuwe gabariet beperkt blijven tot het oorspronkelijke. Daartoe moet bij elke bouwaanvraag een nauwgezette architecturale analyse en verantwoording worden gevoegd. Van een dergelijke analyse en verantwoording ontbreekt echter elk spoor in het dossier.

11. De verwerende partij antwoordt dat het aanvullend voorschrift B51 niet is geschonden, omdat niets werd veranderd aan de voorgevel en bijgevolg ook niets aan de beeldbepalende functie van het gebouw. De toegestane afwijking voor de bouwdiepte van het pand houdt impliciet ook de toestemming in voor een beperkte uitbreiding van het gabariet aan de achterzijde van het gebouw. Het tegendeel aannemen zou elke zin ontnemen aan het besluit van de gemachtigde ambtenaar waarbij het afwijkingsvoorstel werd goedgekeurd.

12. De verzoeker dupliceert dat de beeldbepalende functie van het gebouw het volledige gabariet betreft en niet enkel de gevel. De verandaconstructie ondergraaft de structuur van de typische herenhuizen. Het aanvullend voorschrift B51 is enkel van toepassing op waardevolle panden en is te onderscheiden van het voorschrift inzake de bouwdiepte dat van toepassing is voor alle panden binnen het plangebied. De door het eerstgenoemde voorschrift beoogde bescherming van architecturaal waardevolle en lokaal cultureel-historische panden kan niet worden afgedwongen door het instellen van een maximale bouwdiepte. Bijgevolg kan het toestaan van de afwijking van de bouwdiepte niet beschouwd worden als een impliciete instemming met een afwijking van de verplichting om een architecturale analyse op te maken.

13. In de laatste memorie stelt de verwerende partij nog dat het bijzonder plan van aanleg nergens definieert wat onder een architecturale analyse moet worden begrepen, zodat zij de bouwplannen en de verklarende nota als een voldoende architecturale analyse kon kwalificeren, vermits daaruit duidelijk bleek dat het gebouw dezelfde beeldbepalende functie zou blijven vervullen. Een uitgebreide architecturale analyse zou ontegensprekelijk tot dezelfde conclusie hebben geleid.

Beoordeling

14. Het bijzondere aanvullend voorschrift B51 van het bijzonder plan van aanleg “Oud Hospitaal” 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”.

Uit het bij het bijzonder plan van aanleg horende bestemmingsplan blijkt dat het gebouw waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, is aangeduid als een waardevol pand waarvoor het voorschrift B51 van toepassing is.

15. Uit het zo-even aangehaalde voorschrift kan worden opgemaakt dat een “nauwgezette architecturale analyse en verantwoording” bij de aanvraag moest worden gevoegd, waaruit moet blijken dat de architecturale uitwerking van de aanvraag zodanig is dat het gebouw dezelfde of een analoge beeldbepalende functie blijft vervullen. De verwerende partij betwist niet dat een dergelijke analyse en verantwoording niet in de bouwaanvraag voorkomt. De bestreden beslissing schendt bijgevolg het betrokken planvoorschrift.

De argumentatie van de verwerende partij dat niets werd gewijzigd aan de gevel en dat bijgevolg ook de beeldbepalende functie behouden is gebleven, kan niet worden aanvaard, nu dit laatste precies moet blijken uit de architecturale analyse en verantwoording, die door de plannende overheid kennelijk noodzakelijk werd geacht om een oordeel van de vergunningverlenende overheid over de beeldbepalende functie mogelijk te maken. Om deze reden kan ook de stelling niet worden gevolgd dat die plannen en de verklarende nota ter zake zouden volstaan.

De stelling van de verwerende partij dat de vergunningverlenende overheid niet anders zou hebben geoordeeld indien er wel een architecturale analyse en verantwoording zou zijn bezorgd bij de aanvraag, is louter speculatief, wordt niet nader aangetoond en doet bijgevolg ook geen afbreuk aan het voorgaande.

Het eerste middelonderdeel van het derde middel is gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 20 juni 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende waarbij aan de n.v. IMMO DE WINTERE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het regulariseren van het verbouwen van een meergezinswoning op een perceel gelegen te Oostende, Gentstraat 11, kadastraal bekend sectie C, nr. 255/m7.

2. De verwerende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van elf juni 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels,	griffier

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens