

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 maart 2017 met nummer RvVb/S/1617/0641
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0066/SA

Verzoekende partij	mevrouw Kristien VANDERHAEGHE vertegenwoordigd door advocaat Nick DE WINT met woonplaatskeuze op het kantoor te 8400 Oostende, Canadaplein 1/glv
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partijen	1. de heer Philippe DE COENE 2. mevrouw Inge PLATTEEUW vertegenwoordigd door advocaten Dirk VAN HEUVEN en Leandra DECUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 15 oktober 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 september 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van onder andere de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde van 25 april 2016 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het verbouwen van een woning op een perceel gelegen te 8670 Koksijde, Albert Nazylaan 15, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie A, nummer 0413G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 13 december 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partijen met een beschikking van 16 januari 2017 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen nota betreffende de vordering tot schorsing in maar wel het administratief dossier in het samenhangend dossier 1617/ RvVb/0066/UDN. De argumentatie van

de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 14 februari 2017.

Advocaat Nick DE WINT voert het woord voor de verzoekende partij.

Advocaat Dirk VAN HEUVEN voert het woord voor de tussenkomende partijen.

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

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

1.

De tussenkomende partijen dienen op 9 februari 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Koksijde een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het verbouwen van een woning" op een perceel gelegen te 8670 Koksijde, Albert Nazylaan 15. Het bestaand hellend dak wordt vervangen door een bijkomend volume die afgewerkt wordt met een plat dak.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Veurne-Westkust', vastgesteld met koninklijk besluit van 6 december 1976 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Strandlaan', goedgekeurd op 22 december 2011, in patrimoniumzone.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 19 februari 2016 tot en met 19 maart 2016, dient onder andere de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig:

"...

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

De aanvraag wijkt af van het GRUP op volgende punten:

- *Hoogte bouwlaag max. 3m: verdieping is 3.2m hoog*
- *Bouwvrije zone van 5m: aan de voorgevel is er door gedeeltelijke gevelbekleding een beperkte inkrimping van bouwvrije zone*

Beoordeling van de afwijkingen

Bovenste bouwlaag 3.20m

Bespreking: de bovenste bouwlaag bedraagt 3.20m ipv 3.00m en is te verantwoorden wegens de isolatiedikte van het dak die de energieprestatie ten goede komt. De afwijking brengt geen vermeerdering van het bruikbare volume met zich mee. De plafondhoogte bedraagt 2.50m - een normale hoogte.

Resultaat: de afwijking wordt aanvaard

Uitsprong voorgevel op minder dan 5.00m

Bespreking: Aan de voorgevel wordt een architecturaal element aangebracht. De bouwvrije zone in de voortuin wordt met 20cm overschreden. Het architecturaal element is plaatselijk en is niet ingegeven door het opdrijven van bruikbare vloeroppervlakte en het speels karakter ervan komt het straatbeeld ten goede. Momenteel is er een schoorsteen met dezelfde diepte reeds aanwezig. Gelet op de beperkte breedte en diepte is het architecturaal element toe te staan.

Resultaat: de afwijking wordt aanvaard.

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Overwegende dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, en latere wijzigingen; dat 3 bezwaarschriften zijn ingediend; dat de bezwaren werden verworpen; dat men zodoende kan aannemen dat de ruimtelijke impact van de werken aanvaardbaar is;

Overwegende de beoordeling van de afwijkingen;

Overwegende dat de aanvraag het uitbreiden van een vergunde woning betreft in een daartoe geëigende zone; dat de aanvraag functioneel inpasbaar is;

Overwegende dat de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan; dat de geplande werken voldoen aan de vooropgestelde ruimtelijke ontwikkeling; dat men kan aannemen dat de schaal van de geplande werken verenigbaar is met de omgeving;

Overwegende de verbetering van het wooncomfort;

Overwegende dat de architecturale uitstraling afwijkt van de aanpalende bebouwing dat evenwel de keuzemogelijkheid van een plat dak expliciet werd opgenomen in de voorschriften en dat deze keuzemogelijkheid inherent binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan;

Overwegende dat evenwel in het GRUP ook is opgenomen dat een beoordeling volgens impact op de onmiddellijke omgeving moet gebeuren, dat niet kan ontkend worden dat het ontwerp een heel andere vormgeving beoogt dan de bestaande woning op vandaag, dat evenwel de straat voldoende breed is om dit te kunnen dragen en dat op zich de bebouwde oppervlakte niet wijzigt waardoor de bestaande bouwdiepte wordt aangehouden en dat rekening houdend met de gevelarticulatie de impact aanvaardbaar is;

Overwegende dat footprint van de woning nagenoeg ongewijzigd blijft en dat de DWA van het gebouw quasi ongewijzigd blijft; dat alle hemelwater op eigen terrein dient te worden opgevangen, dat dit als voorwaarde voor vergunning wordt opgelegd

Voorwaarde

Het hemelwater moet op eigen terrein worden opgevangen.

...

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 25 april 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partijen, op grond van de motivering van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 2 juni 2016 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 4 augustus 2016 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 9 augustus 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 1 september 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

*De aanvraag is volgens het **gewestplan Veurne-Westkust** (KB 06.12.1976) gelegen in een woongebied.*

*De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Strandlaan'** dd. 22.12.2011 en ligt in patrimoniumzone (artikel 4).*

De stedenbouwkundige voorschriften stellen:

"Volgens artikel 2.1. inplanting - Bouwlijn

Afstand tot de rooilijn: behoudens vergunde toestand ingeval verbouwing of uitbreiding, minimum 5,00 meter."

Volgens het ontwerp blijkt dat over een afstand van 20cm houten planchetten worden voorzien, waardoor de afstand tot de rooilijn 4,80m bedraagt i.p.v. minimum 5,00m. Dit betekent slechts een afwijking van 20cm, wat erg gering is.

Volgens artikel 0.12 - bouwhoogte wordt voor een bouwlaag een maximale hoogte van 3,00 meter toegekend. Uit het ingediend plan blijkt dat de hoogte van de ontworpen bouwlaag 3,20m bedraagt, waardoor de totale bouwhoogte 6,10m is. Dit betekent slechts een afwijking van 10cm, wat erg beperkt is.

Volgens artikel 2.3 bouwhoogte dient bij aanbouw een architectuurhistorisch waardevolle bebouwing de bouwhoogte bepaald te worden in relatie tot de bestaande bouwhoogte en bedraagt de nokhoogte maximum 11m bij 2 bouwlagen met hellend dak.

Op heden bedraagt de bestaande maximale nokhoogte 5,22m. In het ontwerp bedraagt de totale nieuwe bouwhoogte 6,10m, dit betekent een toename van 0,88m.

Volgens artikel 0.16 - architecturale en ruimtelijke kwaliteit dienen gebouwen te getuigen van architecturale kwaliteit en passend te zijn binnen hun landschappelijke omgeving, hetgeen niet betekent dat een gebouw niet kan contrasteren met die omgeving.

Volgens de toelichtende nota kan nieuwbouw ontworpen worden in een stijl die geïnspireerd is door een bepaalde tijdperiode, het zondermeer imiteren van stijlen, vormen, details uit het verleden is echter niet wenselijk. Het is belangrijk om bij nieuwbouwprojecten of verbouwingen zorgvuldig om te gaan met architecturale stijlen en te streven naar een creatieve en eigentijdse invulling van het begrip architecturale kwaliteit.

Door een verdiep met platte dakvorm op te trekken contrasteert huidig ontwerp met de direct aanpalende bebouwing. Zoals het college van burgemeester en schepenen terecht opmerkt beoogt de woning een andere vormgeving dan de bestaande woning op vandaag.

De aanvraag voldoet bijgevolg aan dit artikel.

*Art. 4.4.1 §1 VCRO voorziet de mogelijkheid **afwijkingen** toe te staan van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften wat de perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen betreft. Afwijkingen op de bestemming, de maximale vloerterreinindex en het aantal bouwlagen kunnen echter niet toegelaten worden en deze kunnen enkel vergund worden nadat een openbaar onderzoek werd georganiseerd.*

*Er werden **drie bezwaarschriften** ingediend. Het college van burgemeester en schepenen heeft de bezwaren ongegrond verklaard.*

*De **gevraagde afwijkingen zijn beperkt** en vallen wel onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1 VCRO (zie tevens 4c opportuniteitsbeoordeling).*

*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 3 van dit besluit is het advies van de watertoets positief indien vooraf blijkt dat er geen schadelijk effect te verwachten is.*

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) is de bouwplaats niet gelegen in een "effectief overstromingsgevoelig gebied".

*Uit het plan blijkt niet dat de woning beschikt over een hemelwaterput. Het college van burgemeester en schepenen legt **als bijkomende voorwaarde** op dat het hemelwater op eigen terrein moet worden opgevangen.*

In alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is indien de opgelegde voorwaarde van het college van burgemeester en schepenen wordt nageleefd.

4C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag ligt in een woonwijk in Sint-Idesbald. Deze straat kenmerkt zich hoofdzakelijk door

vrijstaande eengezinswoningen in een groen straatbeeld.

Op dit perceel van ca. 550 m² staat een villa, die bestaat uit 1 bouwlaag met een hellend dak.

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat de woning zich ruimtelijk niet integreert in de omgeving. Volgens het beroepsschrift vormt het gebouw een vloek met de authentieke chalet- en cottagestijl van de bestaande woningen.

Evenwel kan dit standpunt niet bijgetreden worden. De aanvraag ligt in een woonwijk met een tuinwijkgedachte, waarbij veel woningen zijn opgetrokken in de cottagestijl of in neostijlen. De straten kenmerken zich door een groen karakter, zonder voetpaden, maar met straatbomen en voortuinen. Ze wekken vakantiegevoel op.

De gemeente liet een inventaris van het bouwkundig erfgoed opmaken van Koksijde. Huidige bebouwing maakt geen deel uit van de Inventaris. De woning dateert volgens de kadastrale gegevens van het bouwjaar 1966.

De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door bebouwing met een hellende dakvorm. De daken zijn niet uniform; zo komen er o.a. zadeldaken met de nok loodrecht of evenwijdig aan de straat, afgeknotte zadeldaken voor. Een platte dakvorm komt in deze wijk in mindere mate voor. In een verweernota heeft de aanvrager foto's bijgevoegd van deze bebouwing.

Het voorliggend ontwerp beantwoordt aan "hedendaagse architectuur" en vormt een contrast met de bestaande aanpalende bebouwing, doch is niet storend binnen deze woonwijk, gelet op het feit dat al enkele bebouwing aanwezig is met een platte dakvorm. Overigens laat het RUP expliciet platte dakvormen toe. Indien de buurtbewoners niet akkoord kunnen gaan met een platte dakvorm, hadden zij hun pijlen op het RUP moeten richten en niet op onderhavige aanvraag.

Het ontwerp voorziet de uitbreiding in een hedendaagse architectuur die aansluit met de bestaande bebouwing. Het voorziene materiaalgebruik is sober en past in de omgeving.

In het beroepsschrift wordt opgeworpen dat het ontwerp voorziet in een te denses programma, waardoor de problematiek van overbezetting wordt gecreëerd. Deze opmerking is bijzonder vreemd gezien de bestaande bebouwingsfootprint wordt behouden. Op het bestaand volume komt een nieuw verdiep, enkel de nieuwe gevelafwerking steekt 20 centimeters vooruit, waardoor er **geen sprake is van "overbezetting"**.

Volgens het beroepsschrift is er sprake van 3 bouwlagen. Evenwel kan dit standpunt niet bijgetreden worden. Het gebouw heeft een totale hoogte van 6,10m. Rekening houdend dat volgens artikel 0.12 - bouwhoogte - een bouwlaag een maximale hoogte heeft van 3,00 meter, betekent dit **2 bouwlagen** (én geen 3 bouwlagen). Omwille van bijkomende isolatie wordt de maximale toegestane hoogte opgetrokken met slechts 10cm. Dergelijke bijkomende hoogte is verwaarloosbaar en zal geen negatieve impact hebben op de omgeving.

De opgeworpen vrees dat het dak zal gebruikt worden als solarium kan moeilijk bijgetreden worden, gezien er geen toegang is voorzien op het dak. In de verweernota wordt door de aanvrager opgeworpen dat het dak nooit zal aangewend worden als solarium.

Tot slot wordt door de komst van een massieve blinde muur een vermindering van panoramisch uitzicht opgeworpen, waardoor ook een verlies aan zonlicht ontstaat.

Gezien de bestaande afstanden tot de perceelgrenzen worden behouden, zijnde minimum 5,8m t.o.v. de zijperceelgrenzen en het nieuw ontworpen volume slechts een verhoging kent van 88cm (oorspronkelijk nokhoogte= 5,22 en nieuwe bouwhoogte 6,10m), betekent dat deze geringe hoogte toename weinig invloed zal hebben op een afname van het zonlicht van de beroepers. Overigens laat het RUP 2 bouwlagen met hellende dakvorm toe.

De aanvraag ligt in een residentiële verkaveling waar op heden weinig weidse vergezichten aanwezig zijn, louter de woningen die grenzen aan het natuureservaat hebben zicht op de Houtsaegherduinen.

In het ontworpen volume bevindt zich een nachthal/bureau, een badkamer en slaapkamer. Dergelijke functies zullen geen negatieve impact hebben op de omgeving.

Uit bovenstaande blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

5D CONCLUSIE

Het **ontwerp** voorziet het verbouwen van een vrijstaande eengezinswoning. Het bestaand hellend dak wordt vervangen door een bijkomend volume die afgewerkt wordt met een plat dak, waardoor de totale bouwhoogte 6,10m bedraagt i.p.v. 5,22m.

De aanvraag is gelegen binnen de perimeter van het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Strandlaan'** dd. 22.12.2011 en ligt in patrimoniumzone (artikel 4).

Volgens het ontwerp blijkt dat over een afstand van 20cm houten planchetten worden voorzien, waardoor de afstand tot de rooilijn 4,80m bedraagt i.p.v. minimum 5,00m. Dit betekent slechts een afwijking van 20cm, wat erg gering is.

Volgens artikel 0.12 - bouwhoogte wordt voor een bouwlaag een maximale hoogte van 3,00 meter toegekend. Uit het ingediend plan blijkt dat de hoogte van de ontworpen bouwlaag 3,20m bedraagt, waardoor de totale bouwhoogte 6,10m ls. Dit betekent slechts een afwijking van 10cm, wat erg beperkt is.

Volgens artikel 2.3 bouwhoogte dient bij aanbouw een architectuurhistorisch 'waardevolle bebouwing de bouwhoogte bepaald te worden in relatie tot de bestaande bouwhoogte en bedraagt de nokhoogte maximum 11m bij 2 bouwlagen met hellend dak.

Omwille van bijkomende isolatie wordt de maximale toegestane hoogte opgetrokken met slechts 10cm. Dergelijke bijkomende hoogte is verwaarloosbaar en zal geen negatieve impact hebben op de omgeving.

*De **gevraagde afwijkingen zijn beperkt** en vallen onder het toepassingsgebied van artikel 4.4.1 VCRO.*

De aanvraag ligt in een woonwijk in Sint-Idesbald met een tuinwijkgedachte, waarbij veel woningen zijn opgetrokken in de cottagestijl of in neostijlen. De straten kenmerken zich door een groen karakter, zonder voetpaden, maar met straatbomen en voortuinen. Ze wekken vakantiegevoel op.

De gemeente liet een inventaris van het bouwkundig erfgoed opmaken van Koksijde. Huidige bebouwing maakt geen deel uit van de inventaris.

De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich hoofdzakelijk door bebouwing met een hellende dakvorm. Een platte dakvorm komt in deze wijk in mindere mate voor. Op heden is het perceel bebouwd met een vrijstaande woning bestaande uit 1 bouwlaag en een hellend dak.

Het voorliggend ontwerp beantwoordt aan "hedendaagse architectuur" en vormt een contrast met de bestaande aanpalende bebouwing, doch is niet storend binnen deze woonwijk.

Het ontwerp voorziet de uitbreiding in een hedendaagse architectuur die aansluit met de bestaande bebouwing. Het voorziene materiaalgebruik is sober en past in de omgeving. De aanvraag is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Het beroep wordt ongegrond verklaard en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat het hemelwater op eigen terrein moet worden opgevangen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij vordert op 15 oktober 2016 tevens de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Met het arrest van 25 oktober 2016 met nummer RvVb/UDN/1617/0192 verwerpt de Raad de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partijen betwisten de ontvankelijkheid van de vordering en voeren aan dat de verzoekende partij middels haar verzoek tot voortzetting enkel de handhaving van haar verzoek tot vernietiging vraagt, maar niet van de gewone schorsingsprocedure. De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat de verzoekende partij zodoende afstand doet van haar vordering tot schorsing.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partijen slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert aan dat zij bij de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing als nabuur onmiddellijk geconfronteerd wordt met diverse hinderfactoren, waarbij de verzoekende partij eerst en vooral wijst op het panoramisch uitzicht op de plaatselijke in cottagestijl opgetrokken wijkwoningen en dat dit panoramisch zicht zal verstoord worden door de kubistisch geïnspireerde vakantiewoning van de tussenkomende partijen.

Daarnaast zijn er, volgens de verzoekende partij, problemen te verwachten omtrent inkijk vanop het plat dak dat gebeurlijk kan worden aangewend als solarium. De verzoekende partij wijst er op dat de te verbouwen woning de vakantiewoning zal worden van de tussenkomende partijen. De verzoekende partij is van oordeel dat de bestreden beslissing dit argument louter ontmoet door te verwijzen naar het “woord” van de tussenkomende partijen die verklaarden het plat dak nooit te zullen gebruiken als solarium en het gegeven dat het plat dak niet toegankelijk is vanuit de te verbouwen woning. De verzoekende partij argumenteert verder dat het “woord” van de tussenkomende partijen duurt zolang zij het gestand blijven en stelt verder dat een trap langs de gevel met toepassing van het Vrijstellingsbesluit snel geplaatst is teneinde het terras toegankelijk te maken.

Vervolgens vreest de verzoekende partij een afname van het zonlicht door de kubistische wijze waarin de woning wordt verbouwd.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat de behandeling van het verzoek tot vernietiging manifest laattijdig zal zijn.

2.

De tussenkomende partijen merken voorafgaandelijk op dat het hen niet kwalijk kan genomen worden dat zij de bouwwerken hebben aangevat na het niet-schorsingsarrest bij UDN, te meer nu enkel de voortzetting van de vernietigingsprocedure werd ingesteld. Volgens de tussenkomende partijen volstaat de loutere aanvang van de werken niet voor een gewone schorsing, maar moet de verzoekende partij ook een welbepaalde schade van zekere omvang of ernstige ongemakken of nadelen doen gelden. De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat net hier het schoentje knelt.

De tussenkomende partijen verwijzen naar het standpunt van de Raad met betrekking tot het aspect hoogdringendheid in het kader van de UDN-procedure en zijn van oordeel dat de Raad in het kader van de gewone schorsingsprocedure tot hetzelfde besluit kan komen, omdat de uiteenzetting van de verzoekende partij met betrekking tot de hoogdringendheid niet afwijkt van deze in het kader van de UDN-procedure.

De tussenkomende partijen voeren aan dat een vernietiging niet te laat zal komen, nu het immers een relatief bescheiden verbouwing betreft, zodat, na nietigverklaring en zo een hervergunning onmogelijk is, het gebeurlijk op vraag van verzoekende partij bevolen herstel in de vorige toestand redelijkerwijze kan worden uitgevoerd.

De verzoekende partij stelt verder dat het goed denkbaar is dat tegen de schorsingszitting de bouwwerken voleindigd zullen zijn, zodat de schorsingsvordering te laat komt en zonder voorwerp is.

De tussenkomende partijen stellen dat het beweerde panoramisch uitzicht van de verzoekende partij op de plaatselijke in cottagestijl opgetrokken wijkwoningen op een dubbele wijze kan begrepen worden: ofwel de vrees om geen zicht meer te hebben op de omliggende cottagewoningen ofwel de vrees voor het zicht op de modernistische verbouwing van de vakantiewoning van de tussenkomende partijen.

Waar de verzoekende partij vreest dat zij geen zicht meer zal hebben op de cottagewoningen op de hoek van de Nazylaan en de Ernest Bertrandlaan, voeren de tussenkomende partijen aan dat de verzoekende partij geen concrete elementen aanreikt die verduidelijken op welke wijze het verbouwingsproject van de tussenkomende partijen haar het zicht zal ontnemen op deze woningen.

De tussenkomende partijen benadrukken verder dat hun huidige woning (daterend van 1966) waarop de verzoekende partij nu uitkijkt allesbehalve kan beschouwd worden als een cottagewoning en dat de woning van de verzoekende partij niet gebouwd is in cottagestijl, maar wel een fermette is.

De tussenkomende partijen wijzen er ook op dat er een groenscherm op de perceelsgrens tussen de eigendommen van de verzoekende partij en de tussenkomende partijen komt die het wederzijds zicht geheel ontnemt en dit zeker op de benedenverdieping, waar de leefruimten van de verzoekende partij gelegen zijn.

De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat in de bestreden beslissing terecht overwogen wordt dat de eigendommen van de verzoekende partij en van de tussenkomende partijen gelegen zijn in een residentiële verkaveling waarop heden weinig weidse vergezichten aanwezig

zijn, met uitzondering van de woningen die de grenzen aan het natuurreserveaat. Volgens de tussenkomende partijen toont de verzoekende partij niet aan dat zij een uitzondering is.

De tussenkomende partijen voeren ook aan dat de woning van de verzoekende partij op vandaag uittorent boven hun oudere woning, maar dat dit aan de verzoekende partij niet het recht heeft op een *status quo*. De tussenkomende partijen verwijzen naar het GRUP dat hogere nieuwbouw (of verbouwingen) toelaat, maar stellen dat ook na de vergunde verbouwing hun huis lager zal zijn dan het huis van de verzoekende partij.

Waar de verzoekende partij het zicht vreest op de modernistische verbouwing van de vakantiewoning van de tussenkomende partijen, stellen de tussenkomende partijen dat zij zich moeilijk kunnen voorstellen dat het moderne uitzicht van hun verbouwde woning dermate nadeleffecten zou veroorzaken dat het beter zou zijn om op een onafgewerkte bouwwerf te kijken.

Met betrekking tot de door de verzoekende partij gevreesde inkijk van op het plat dak dat door de tussenkomende partijen als solarium zou kunnen gebruikt worden, stellen de tussenkomende partijen ten eerste dat dit een louter hypothetisch nadeel betreft. De tussenkomende partijen verwijzen ook naar de bestreden beslissing waarin gesteld wordt dat de vrees van de verzoekende partij niet alleen hypothetisch, maar ook irreëel is, aangezien er geen toegang is voorzien op het dak. De tussenkomende partijen volharden in hun verklaring dat zij niet de intentie hebben om het dakje te gebruiken als solarium. Tot slot voeren de tussenkomende partijen aan dat geen enkele toelichting wordt gegeven op het effect van dergelijk onbestaande inkijk, nu tussen beide eigendommen niet alleen een groene haag staat, maar tevens de carport van de verzoekende partij.

Met betrekking tot het door de verzoekende partij gevreesde verlies aan zonlicht, stellen de tussenkomende partijen dat de verzoekende partij dit poneert zonder onderliggende bewijsstukken. Volgens de tussenkomende partijen wordt geen enkele toelichting gegeven over de schaduwimpact van de bestreden verbouwing en geeft de verzoekende partij niet aan of en welk gedeelte van haar woning of de tuin meer in de schaduw zal gelegd worden dan vandaag en wat de ernstige nadelige effecten daarvan zijn. De tussenkomende partijen verwijzen ook naar de beoordeling in de bestreden beslissing en naar het GRUP 'Strandlaan' dat twee bouwlagen met hellende dakvorming toelaat. De tussenkomende partijen zijn van oordeel dat waar de verzoekende partij het tegendeel niet aannemelijk maakt, de Raad onmogelijk kan beslissen dat het nadeel zo ernstig is dat het kan leiden tot een schorsing.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de

aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De verzoekende partij overtuigt niet dat de feitelijke omstandigheden van de zaak de hoogdringende behandeling van de zaak verantwoorden.

Er moet immers worden vastgesteld dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift uiterst vaag en algemeen blijft wat de aangevoerde nadelige gevolgen betreft en dat zij nalaat om de door haar ingeroepen nadelige gevolgen te staven met overtuigingsstukken.

Zij beroept zich in essentie op de volgende nadelige gevolgen:

- 1) Verstoring van “panoramisch uitzicht” op de plaatselijke in cottagestijl opgetrokken wijkwoningen in de Albert Nazylaan;
- 2) Problemen met betrekking tot inijk vanop het plat dak “dat gebeurlijk kan worden aangewend als solarium”;
- 3) Afname van zonlicht door de “kubistische wijze” waarin de woning wordt verbouwd.

Het verlies van het zogenaamde “panoramisch uitzicht” op de plaatselijk in cottagestijl opgetrokken wijkwoningen, dient sterk te worden gerelativeerd. De verzoekende partij laat na om enig stuk bij te brengen waaruit blijkt dat zij thans vanuit haar woning of tuin een “panoramisch uitzicht” geniet op cottagewoningen, zodat het voor de Raad niet mogelijk is om de voorgehouden zichthinder voldoende te kunnen inschatten aan de hand van de zeer vage uiteenzetting van de verzoekende partij. Verder dient met de tussenkomende partijen te worden vastgesteld dat de huidige woning van de tussenkomende partijen (daterend van 1966) waarop de verzoekende partij thans uitkijkt en die het voorwerp uitmaakt van de bestreden verbouwingsvergunning, alleszins niet kan worden beschouwd als een cottagewoning.

Wat de inijk betreft van op het te realiseren plat dak, moet worden opgemerkt dat het hier slechts een louter hypothetisch nadeel betreft. Uit de plannen blijkt, en dat wordt niet betwist door de verzoekende partij ter zitting, dat het plat dak op geen enkele wijze kan worden betreden en dat dit nadeel dus louter hypothetisch is. De verzoekende partij en de Raad kunnen er niet van uitgaan dat de tussenkomende partijen bij de uitvoering van de vergunning in dit opzicht zouden afwijken van de vergunde bouwplannen, en het plat dak in strijd met de vergunde plannen zouden inrichten als een dakterras. Mocht dit het geval zijn, dan staan er voor de verzoekende partij meer geëigende handhavingsinstrumenten ter beschikking dan een vordering tot schorsing.

Wat ten slotte de mogelijke vermindering aan bezonning betreft, kan enkel worden vastgesteld dat de verzoekende partij zich beperkt tot de zeer vage en algemene bewering dat de “kubistische bouwwijze” tot een afname van zonlicht zal zorgen en dat zij deze bewering op geen enkele wijze staft met overtuigingsstukken, zodat het voor de Raad onmogelijk is om de vermeende vermindering van lichtinval concreet in te schatten. In de bestreden beslissing wordt bovendien gesteld dat het nieuw ontworpen volume slechts een verhoging kent van 88 cm en dat deze geringe toename weinig invloed zal hebben op een afname van het zonlicht van de verzoekende partij. De verzoekende partij toont het tegendeel hiervan niet aan.

De conclusie van het voorgaande is dan ook dat de door de verzoekende partij ingeroepen nadelige gevolgen niet overtuigen.

3.

Bijkomend stelt zich de vraag of de gevorderde schorsing nog een nuttig effect kan sorteren gelet op de stand van de werken.

De tussenkomende partijen voeren in hun verzoekschrift tot tussenkomst aan dat de werken werden aangevat op 7 november 2016. Met een aangetekend schrijven van 6 februari 2017 brengen de tussenkomende partijen een fotoreportage bij waaruit de huidige stand van de werkzaamheden kan worden afgeleid, met name dat de ruwbouwwerken zijn afgerond. Dit wordt ook bevestigd op de zitting.

De verzoekende partij stelt op de zitting van 14 februari 2017 dat zij zich gedraagt “naar de wijsheid van de Raad” met betrekking tot de vraag of de gevorderde schorsing nog een nuttig effect kan hebben.

In de gegeven omstandigheden, waarbij de vergunde verbouwing in ruwbouw is gerealiseerd, kan de schorsing van de tenuitvoerlegging geen nuttig effect meer hebben voor de verzoekende partij. Er valt immers niet in te zien hoe de schorsing van de bestreden vergunning de nadelen die volgens de verzoekende partij uit de bestreden beslissing zouden volgen, nog zou kunnen verhinderen of ongedaan maken.

5.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 maart 2017 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

CHANA GIELEN

Pieter Jan VERVOORT