

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 13 september 2016 met nummer RvVb/S/1617/0040
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0502/SA

Verzoekende partij	de heer Erik BUSSCHAERT vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Michiel DESCHEEMAEKER en met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	1. de heer Bjorn COREMANS 2. mevrouw Tiffany TRATSAERT vertegenwoordigd door advocaat Lies DU GARDEIN en met woonplaatskeuze op het kantoor te 8020 Oostkamp, Hertsbergsestraat 4

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 31 maart 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 11 februari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende van 5 oktober 2015 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het regulariseren van de aanbouwen en de uitbreiding van de woning volgens ingediend plan met inbegrip van de twee verduidelijkende plannen inzake de dikte van de gemene muur en de locatie van de septische putten alsook onder de voorwaarde dat de buiten- en de zijmuren die als gemene muur zijn bestemd na uitvoering een dikte moeten hebben van 30 cm, op een perceel gelegen te 8400 Oostende, Nieuwedokstraat 62, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie B, nummer 0135L 31.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partijen verzoeken met een aangetekende brief van 8 juni 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 13 juli 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing in en het administratief dossier in. 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 9 augustus 2016.

Advocaat Meindert GEES *loco* advocaten Steve RONSE en Gilles DEWULF voert het woord voor de verzoekende partij.

De verwerende partij en de tussenkomende partijen zijn schriftelijk verschenen.

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.

Naar aanleiding van een eerste aanvraagprocedure beslist de verwerende partij op 16 januari 2014 om de stedenbouwkundige vergunning voor de regularisatie van de verbouwing van een eengezinswoning te weigeren. De tussenkomende partijen dienen opnieuw een aanvraag in. Naar aanleiding van de administratieve beroepsprocedure, ingesteld door de verzoekende partij, beslist de verwerende partij op 11 december 2014 om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Tegen deze beslissing heeft de verzoekende partij met een aangetekende brief van 27 januari 2015 een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging ingesteld. Deze zaak is bij de Raad gekend onder het rolnummer RvVb/1415/0292/SA/0285. Na het sluiten van de debatten over en het in beraad nemen van de vordering tot schorsing op de zitting van 26 mei 2015 deelt de verzoekende partij met een aangetekende brief van 7 juli 2015 mee dat de tussenkomende partijen een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor een identiek project hebben ingediend.

Met een tussenarrest van 11 augustus 2015 (nr. S/2015/0102) worden de debatten heropend teneinde de partijen, exclusief de tussenkomende partijen die in vermelde procedure niet zijn tussengekomen, toe te laten standpunt in te nemen omtrent de impact van de nieuwe vergunningsaanvraag op het voorliggende beroep, inclusief de ambtshalve vraag van de Raad of in de gegeven omstandigheden in het dossier met rolnummer RvVb/1415/0292/SA/0285 nog sprake is van de voor de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing vereiste hoogdringendheid.

2.

Zoals hoger reeds aangegeven dienen de tussenkomende partijen op 10 juni 2015 een (nieuwe) aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende voor “het regulariseren van de aanbouwen en de uitbreiding van de woning” op een perceel gelegen te 8400 Oostende, Nieuwedokstraat 62, met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie B, nummer 0135L 31.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Oostende-Westkust', vastgesteld met koninklijk besluit van 26 januari 1977 in woongebied. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Oostende', goedgekeurd op 15 mei 2009.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 23 juli 2015 tot en met 21 augustus 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

De dienst beheer, ontwerp en inrichting openbaar domein adviseert op 5 oktober 2015 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende verleent op 5 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen. Het college beslist:

" ...

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften

...

Het project is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

Deze aanvraag omvat de regularisatie van de verbouwing van een eengezinswoning. Op 18/08/2014 werd een eerdere vergunning verleend door het College van Burgemeester en Schepenen. De deputatie bevestigde de vergunning met beperkt aangepast plan op 11/12/2014. Er werd beroep ingesteld bij de Raad voor vergunningsbetwistingen. De werken hebben betrekking op een rijwoning die bestaat uit twee bouwlagen met een hellend dak en een aanbouw. De bestaande aanbouw tegen de rechterperceelsgrens bestond uit twee volumes met verschillende kroonlijsthoogtes en dakvlakken. Tegen de linkerperceelsgrens bevindt zich een bestaand afdak in golfplaten.

Na het verwijderen van het dak in golfplaten wordt de woning uitgebreid tegen de linkerperceelsgrens tot een bouwdiepte van 13,58 meter. In dit nieuwe volume wordt de uitbreiding van de keuken voorzien. Palend aan de aanbouw aan rechterzijde werd een tuinberging gebouwd. Ook de aanbouw zelf werd verbouwd. De totale aanbouw wordt grotendeels van een plat dak voorzien, met een strook hellend dak tegenaan de rechterperceelsgrens.

De werkzaamheden voor de verbouwing aan de aanbouw tegen de rechterperceelsgrens werden reeds gestart. De werken werden stilgelegd.

De aanvraag brengt wijzigingen van de rechtse gemene muur met zich mee. De rechterperceelsgrens, wordt ter hoogte van de vroegere aanbouw op 3,85 meter gebracht, ter hoogte van de achterliggende berging bedraagt de hoogte 2,80 meter.

Ook de linkse gemene muur wijzigt. Waar de golfplaten verwijderd worden, heeft de muur een licht variabele hoogte (gemiddeld +/- 2,80 meter). Verder is de scheidingsmuur 2,15 meter hoog. Tot de bouwdiepte van 13,58 meter wordt de gemene muur vanaf de achtergevel van het hoofdvolume opgetrokken tot 2,80 meter.

Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaarschrift ingediend.

In het bezwaar zijn volgende zaken opgenomen:

De plannen niet correct zijn wat betreft funderingen/rioleringen

De scheidingsmuur tussen de huisnummers 60 en 62 is niet in overeenstemming met artikel 10 van de stedelijke verordening en zorgt voor een verlies aan ochtend zonlicht.

De aanvraag druist in tegen de stedenbouwkundige tendens om kleiner te bouwen

Het voordeel van de bouwheer staat niet in verhouding ten opzichte van de hinder voor de bezwaarindiener.

De nieuwe keuken is ruim te noemen.

Verlies aan daglicht, uitzicht vanuit de keuken.

Voor het optrekken van de scheidingsmuur met huisnummer 64 is er geen akkoord van de betrokken eigenaar (bezwaarindiener). Terwijl dit voor het Burgerlijk Wetboek zou vereist zijn, een eventueel verkregen vergunning zal nooit kunnen uitgevoerd worden.

Bestaande toestand.

Om alle onduidelijkheid weg te nemen met betrekking tot de bestaande toestand werd een kopie van de plannen vergund in 1928 toegevoegd aan de aanvraag. Op de aangepaste plannen werd de bestaande toestand uitgetekend vóór de werken. Deze toestand strookt niet volledig met de vergunde plannen van 1928.

De bouwheer startte met de werkzaamheden (wijziging en uitbreiding) van de aanbouw, die naar aanleiding van een klacht werden stilgelegd. Het bouwvolume van de aanbouw is reeds uitgevoerd, doch niet afgewerkt. De uitbreiding tegen de linkerperceelsgrens werd nog niet aangevat. Op de aangepaste plannen werd een 'verduidelijking van de werken' voorzien, waarop aangeduid is wat te regulariseren en wat nieuw te bouwen is.

Vermits de ruwbouwwerken van de aanbouw reeds uitgevoerd zijn, werd de bestaande toestand voor de werken uitgetekend op basis van oude foto's.

Funderingen – Rioleringen

De aanvraag werd voorgelegd aan de dienst Openbaar Domein. Na grondig onderzoek werd voor deze aanvraag een gunstig advies verleend.

De ligging van de regenwaterput en septische put zijn verschillend op het plan daterende 1928 en nieuwe toestand. Bij plaatsbezoek is vastgesteld dat de putten zich bevinden conform het plan van 1928. In overleg met de bouwheer en architect is beslist om deze te behouden als de staat van het rioleringsstelsel dit toelaat. In de voorwaaden wordt tevens opgenomen dat een as-built plan rioleringen dient bezorgd te worden aan de dienst Stedenbouw, die opnieuw ter advies zal worden voorgelegd aan de dienst Openbaar Domein.

Algemeen gebeurt de aanduiding van de rioleringen op de plannen vooral schematisch en wordt de positie bepaald tijdens de uitvoering van de grondwerken. De ligging van de rioleringen heeft echter géén enkele ruimtelijke impact op de omgeving.

De funderingswerken gebeuren onder toezicht van de architect.

Muur tussen huisnummer 62 en 60.

De aanvraag wijkt af van artikel 10 van de stedelijke verordening op de bouwwerken. Dat artikel bepaalt dat: "De grootste hoogte van bijgebouwen in de woonzones mag niet meer bedragen dan 3, 50 m. Behalve bij gesloten bebouwing mogen zij niet worden opgericht op minder dan 2 m van de perceelsgrenzen tenzij bij de aanvraag het akkoord wordt gevoegd van de eigenaar van het aanpalend perceel met een inplanting op een kleinere afstand tot zijn eigendom."

De inplanting van de aanbouw doet in deze aanvraag niets terzake, vermits de aanvraag gelegen is in gesloten bebouwing, kan de aanbouw tot op de kavelgrens worden voorzien. In tegenstelling tot wat in het bezwaar vermeld is, kunnen wel afwijkingen op de bouwhoogte toegestaan worden. Gelet op artikel 4 van de stedelijke verordening. Dat artikel bepaalt dat: "Afwijkingen op de voorschriften kunnen enkel toegestaan worden door het College van Burgemeester en Schepenen op gemotiveerd besluit. Uit de motivering en het onderzoek dat eraan voorafgaat, dient te blijken dat de beoogde minimale woonkwaliteiten zoals omschreven in artikel 1 door de afwijking niet geschaad worden. Bij bepaalde voorschriften wordt de marge waarbinnen afwijkingen kunnen worden toegestaan, zelf reeds aangegeven. Voor sommige andere voorschriften wordt expliciet vermeld dat er niet van afgeweken kan worden."

De muur op het rechteraanpalende perceelsgrens werd beperkt aangepast. Gedeelten ervan werden opgetrokken en gedeelten werden teruggebracht tot één hoogte van 3, 85 meter. Beide ingrepen compenseren elkaar.

De nieuwe hoogte van deze scheidingsmuur werd reeds uitgevoerd, waar door de rechteraanpalende eigenaar perfect kan inschatten wat de impact van deze uitbreiding is, in het bijzonder naar zon- en lichtinval. Bij de aanvraag werd het akkoord van de betrokken aanpalende eigenaar gevoegd, ondertekend op zowel de plannen als op de beschrijvende nota.

De verbouwing van de aanbouw maakt komaf met de wanordelijke opeenvolging van aanbouwen en biedt een rustige, uniforme en harmonieuze uitstraling. De technieken worden op een esthetische manier via het hellende dak veilig tot de achterliggende ruimtes gebracht.

Ten opzichte van het linkeraanpalende perceel is de impact van deze muur te verwaarlozen. Niet alleen bevindt deze muur zich ten noord-noordoosten van het linkeraanpalende perceel. De muur met een hoogte van 3,85 meter is er 5 meter van verwijderd.

Op basis van bovenvermelde argumentatie kan een afwijking op artikel 10 worden toegestaan.

Muur tussen huisnummer 62 en 64.

De scheidingsmuur tussen de huisnummers 62 en 64 meter wordt over een lengte van 2,70 meter met 65 cm opgehoogd door de bouw van het nieuwe volume. Gelet op de oriëntatie van de panden, zien we dat het nieuwe volume zich ten noord-noordoosten van de aanbouw van de bezwaarindiener bevindt. Er kan bijgevolg slechts in zeer beperkte mate sprake zijn van een vermindering van zonlicht. Er zijn inspanningen geleverd om de bouwhoogte van het nieuwe volume te beperken. De bouwhoogte bedraagt amper 2,80 meter, terwijl normaliter aan een bouwlaag 3,00 meter wordt toegekend.

Zowel de aanbouw van de bezwaarindiener als de aanbouw van de bouwheer zijn telkens één bouwlaag. De bezwaarindiener heeft zelf recentelijk (2008) een veranda gebouwd die veel dieper is. Zijn totale bouwdiepte bedraagt 28 meter.

De courante maximale bouwdieptes die voor gelijkaardige woningen in gesloten bebouwing opgelegd worden in recente BPA's bedragen 16 meter voor de gelijkvloerse verdieping en 12 meter voor de bovenliggende verdiepingen. In deze aanvraag bedraagt de bouwdiepte zich ten opzichte van de linkerperceelsgrens 13,85 meter. De constructie heeft geen impact op de privacy of de rust van de aanpalende en gezien de beperkte hoogte is de afname van zonlicht beperkt te noemen.

We stellen vast dat het metselwerk van de afscheidingsmuur aan de zijde van bezwaarindiener zijn rood-bruine kleur behouden heeft. Bij een afwerking van deze scheidingsmuur in een witte of lichte kleur kan veel bijkomend daglicht verkregen worden dankzij de reflecterende eigenschap van de lichte kleur. Dit compenseert ruimschoots het beperkte verlies aan daglicht door het ophogen van deze scheidingsmuur. Daarenboven gebeurt de lichtinval in de keuken van de bezwaarindiener via een erker, die tevens beschikt over twee zijdelingse ramen, waardoor eveneens daglicht kan ontvangen worden. In tegenstelling tot de scheidingsmuur aan tussen de huisnummers 60 en 62 is deze scheidingsmuur in overeenstemming met de stedelijke verordening op de bouwwerken. De hoogte wordt beperkt tot 2,80 meter en wordt aangedikt tot een muur in vol baksteenmetselwerk met een nominale dikte van 30 cm.

In tegenstelling tot wat in het bezwaar vermeld is kan een scheidingsmuur wel degelijk uitgebreid worden.

Artikel 661 van het Burgerlijk Wetboek bepaalt dat elk muur dat paalt aan zijn erf geheel of gedeeltelijk gemeen kan gemaakt worden.

Gelet op artikel 658 van het Burgerlijk Wetboek dat bepaalt dat: "Iedere medeëigenaar mag de gemene muur hoger doen optrekken; doch hij alleen moet de kosten van de verhoging betalen, alsook de herstellingen tot onderhoud van hetgeen zich boven de hoogte van de gemene afsluiting bevindt, en bovendien een vergoeding voor de last naar evenredigheid van de verhoging en volgens de waarde."

Gelet op artikel 659 van het Burgerlijk Wetboek dat bepaalt dat: "Indien de gemene muur niet in staat is de verhoging te dragen, moet hij die de muur wil optrekken hem op zijn kosten geheel op nieuwe doen opbouwen en de meerdere dikte moet van de grond aan zijn kant afgenomen worden."

Gelet op de verklaring van de architect dat de gemene muur tussen de Nieuwedokstraat 62 en 64 voldoende daadkrachtig is om de nieuwe uitbreiding uit te voeren. De muur zal voorzien worden van een extra breedte op het eigen terrein om te voldoen aan artikel 19 van de stedelijke verordening op de bouwwerken. Het nieuwe volume zal echter niet steunen op de scheidingsmuur. Er wordt naast de scheidingsmuur een dragende muur voorzien voor de uitbreiding van de keuken, die volledig losstaat van de scheidingsmuur.

Erfgoed

...

Goede ruimtelijke ordening

De woning bestaat uit een hoofdvolume en een aanbouw. De bouwdiepte van het hoofdvolume bedraagt 8,98 meter. De woning dateert van 1928 en is niet meer aangepast aan de hedendaagse noden en tendensen. De actuele stedenbouwkundige trend is wonen op kleinere percelen, zodat de groene zones maximaal kunnen behouden blijven en het stijgende aantal gezinnen ruimte bieden om te wonen. Het is een misvatting dat de woningen niet zouden mogen uitbreiden. De leefruimte zelf is niet te groot waardoor in deze aanvraag geopteerd is om leefkeuken te voorzien.

De aanvraag heeft geen negatieve ruimtelijke impact en de goede ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.

..."

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 6 november 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 21 januari 2016 om dit beroep ontvankelijk doch ongegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen overeenkomstig de gewijzigde plannen. Hij besluit als volgt:

" ...

*Het **ontwerp** voorziet het verbouwen van een eengezinswoning. Uit het dossier blijkt dat er eigenlijk deels sprake is van een regularisatie.*

*De aanvraag moet getoetst worden aan de bepalingen van de **stedelijke verordening op de bouwwerken**.*

Voorliggende aanvraag is niet in, strijd met artikel 19 van de stedelijke verordening op de bouwwerken. Om iedere discussie te vermijden werd een verduidelijkend plan toegevoegd in graad van beroep. Het is aangewezen dat deze verduidelijking wordt geïntegreerd in één globaal plan.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de aanvraag in strijd is met artikel 10 van de stedelijke verordening op de bouwwerken. Deze afwijking is ruimtelijk aanvaardbaar en valt onder de afwijkmogelijkheden van artikel 4 van de stedelijke verordening op de bouwwerken.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de aanvraag in strijd is met artikel 29 van de stedelijke verordening op de bouwwerken. De beroepsindiener stelt dat de regenwaterput en de septische put niet correct werden aangeduid op de bouwplannen.

Om iedere discussie te vermijden werd een beperkt aangepast plan toegevoegd in graad van beroep. Het is aangewezen dat deze verduidelijking wordt geïntegreerd in één globaal plan.

*De aanvraag is gelegen in woongebied volgens het **gewestplan** en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.*

Door het voorzien van een uitbreiding over de ganse breedte van het perceel wordt de woonkwaliteit verhoogd. De, muur op de zijdelingse perceelsgrens links (grens met beroeper) wordt slechts beperkt opgehoogd van 2,15 m tot 2,80 m (+ 0,65 m) over een diepte van ca 2,7 m. De verhoging komt niet dieper dan een totale bouwdiepte van 13,57 m. Bovendien ligt de uitbreiding ten noordoosten van beroeper zodat de beperkte verhoging van de muur op de zijdelingse perceelsgrens links geen onaanvaardbare hinder tot gevolg zal hebben voor beroeper.

Ook de wijzigingen van de muur op de zijdelingse perceelsgrens rechts zullen geen onaanvaardbare hinder voor beroeper tot gevolg hebben. Niet alleen bevindt deze muur zich ten noordoosten van beroeper. De muur met een hoogte van 3,85 m bevindt zich tevens op een afstand van ca 5 m t.o.v. beroeper.

Er moet ook benadrukt worden dat de eigenaar en bewoner van de aanpalende woning rechts (nr. 60) akkoord is met de aanvraag. Er wordt geconcludeerd dat de aanvraag een verhoging van de woonkwaliteit van de aanvragers mogelijk maakt zonder dat hierbij de woonkwaliteit van de beroeper in het gedrang wordt gebracht. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

*Bijgevolg stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar aan de deputatie voor om het ingestelde beroep **ongegron**d te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens beperkt aangepast plan en onder dezelfde voorwaarden zoals vergund door het college van burgemeester en schepenen op 5/10/2015.*

...”

Na de hoorzitting van 26 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 11 februari 2016 gedeeltelijk gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

5. MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie motiveert haar standpunt als volgt:

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

...

Huidige aanvraag is zeer gelijkaardig aan de vorige aanvraag. Er wordt wel een andere uitvoering van de scheidingsmuur met beroeper voorzien. Naar aanleiding van de vorige aanvraag (dossier 2014/359) legde de architect tijdens de hoorzitting 3 voorstellen neer m.b.t. de scheidingsmuur met beroeper. In de beslissing van de deputatie n.a.v. dossier 2014/359 werden deze 3 voorstellen als volgt beoordeeld:

Een eerste voorstel voorziet in het bouwen van een nieuwe volle muur van 30cm dikte, de gemene muur is zowel aan de linker- als de rechterzijde 15cm. Dit voorstel impliceert een toename van de gemene muur aan de zijde van de beroeper (15cm i.p.v. 11cm). Het tweede

voorstel voorziet in het behoud van de bestaande muur waarbij aan de zijde van de aanvrager een bijkomend stuk muur wordt gemetst om tot een volle gemene muur van 30cm dikte te komen. In het beroepsschrift stelt de beroeper zich evenwel vragen bij de staat van de huidige muur, een afwerking op basis van de bestaande muur is dan ook niet wenselijk. In het derde voorstel wordt eveneens een nieuwe volle muur van 30 cm dikte opgetrokken op de perceelgrens waarbij deze muur op dezelfde plaats wordt ingeplant als de bestaande muur. Dit impliceert dat de muur aan de zijde van beroeper 11cm dik is en aan de zijde van de aanvrager een dikte heeft van 19cm. In alle gevallen blijft de hoogte van de gemene muur beperkt tot 2,8m hoogte zoals initieel voorzien. Het laatste voorstel geniet de voorkeur, hierbij wordt immers een nieuwe volle muur gebouwd die voor de beroeper geen wijziging inhoudt van de bestaande situatie.

In voorliggende aanvraag wordt voor voorstel 2 gekozen i.p.v. voorstel 3. Aan het dossier werd een verklaring van de architect toegevoegd waarin verklaard wordt dat de gemene muur tussen de woning Nieuwedokstraat 62 en Nieuwedokstraat 64 voldoende daadkrachtig is om de nieuwe uitbreiding uit te voeren.

5B 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 in woongebied volgens het **gewestplan** en is verenigbaar met het gewestplan op voorwaarde dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en past in de plaatselijke aanleg.

Tijdens de hoorzitting wordt gesteld dat zowel de vergunde als de aanvullende plannen geen correcte weergave zijn van de bestaande toestand. Na de hoorzitting worden door de beroeper nog foto's toegevoegd. De beroeper stelt dat het stukje schuine muur foutief is weergegeven, er wordt geen onderscheid gemaakt tussen de schuine muur en de veranda van beroeper.

Nazicht van de plannen leert dat de bestaande muur ter hoogte van de schuine zijde verhoudingsgewijs op schaal niet volledig correct wordt weergegeven ten opzichte van het zijaanzicht van de verhoging. De totale hoogte van de nieuwe muur namelijk 2,8m is evenwel duidelijk weergegeven. De opmerking van de beroeper heeft enkel betrekking op de laagste punt van de schuine muur en is niet van die aard dat de aanvraag en de impact hiervan naar de beroeper niet met kennis van zaken zou kunnen worden beoordeeld. Het gaat om een uiterst minimaal verschil.

Er kan enkel sprake zijn van een onzorgvuldige beoordeling van de aanvraag indien er sprake is van manifest misleidende plannen. De stukken van het dossier en de aanvullingen van de beroeper geven de deputatie een voldoende duidelijk beeld van de toestand ter plaatse.

De aanvraag moet worden getoetst aan de stedelijke bouwverordening.' In het beroepsschrift worden verschillende strijdigheden opgeworpen, de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar beoordeelt dit als volgt:

*In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de aanvraag in strijd is met artikel 19 van de **stedelijke verordening op de bouwwerken**:*

Artikel 19

Muren die bestemd zijn om eventueel gemeen gemaakt te worden, moeten worden opgetrokken in vol baksteenmetselwerk met een nominale dikte van 30 cm.

Mits het akkoord van beide betrokken eigenaars kan een andere uitvoering van scheidingsmuren toegestaan worden op voorwaarde dat deze alternatieve oplossing minstens dezelfde draagkracht en geluidsisolatie heeft als de voorgeschreven constructiewijze.

Volgens de plannen wordt de bestaande muur met een dikte van 22 cm behouden en wordt er aan de zijde van de aanvrager een bijkomend stuk muur gemetst om tot een volle gemene muur van 30cm dikte te komen. Dit voorstel voldoet aan artikel 19 van de stedelijke verordening op de bouwwerken.

In het beroepsschrift wordt echter aangehaald dat deze voorstelling van 22 cm echter geenszins overeen komt met de werkelijke toestand.

In een toelichtende nota van de raadsman van de aanvragers wordt hieromtrent het volgende aangehaald:

De beroepsindieners stelt dat de dikte van de gemene muur niet correct zou zijn weergegeven op de plannen. Op het ingediende plan wordt een dikte van 22cm vermeld. Volgens de beroepsindieners zou dit niet kloppen nu deze muur op bepaalde plaatsen een dikte heeft van 19 cm en op andere plaatsen een dikte van 20,5 cm. Het gaat hier dus over een verschil, in dikte van +- 2 cm. Dergelijk miniem verschil heeft geen impact op de duidelijkheid van de plannen. Indien dergelijke stelling zou worden weerhouden, zou dit betekenen dat de deputatie bij het beoordelen van een aanvraag zou moeten weigeren indien de plannen van de bestaande toestand 2 cm afwijken van de realiteit. Het hoeft weinig toelichting dat dergelijk standpunt niet houdbaar is.

Essentieel is niet de dikte van de bestaande muur, maar wel de dikte van de muur, na het uitvoeren van de werken. Zoals in het beroepsschrift ook vermeld, dient de gemene muur na het uitvoeren van de werken een dikte te hebben van 30cm. Het voorliggende plan biedt hiervoor afdoende garanties. Uit het plan blijkt duidelijk dat de muur een dikte van 30cm zal hebben na het uitvoeren van de werken.

Om iedere discussie te vermijden, leggen de vergunninghouders hiervoor een verduidelijkend plan neer (stuk 2). Het toelaten van een verduidelijkend plan is in lijn met de bedoeling van de decreetgever. Met het wijzigingsdecreet van 25 april 2014 en de toevoeging van artikel 4.3.1, §1, derde lid VCRO heeft de decreetgever expliciet bevestigd dat een aanpassing van de plannen mogelijk is wanneer deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de bescherming van de mens, het milieu of de goede ruimtelijke ordening, de aanpassingen tegemoet te komen aan opmerkingen en bezwaren en die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend en deze aanpassingen geen kennelijke schending van de rechten van derden met zich meebrengen. In voorliggend geval gaat het niet om een aanpassing van de plannen maar om een loutere verduidelijking van de plannen. De achterliggende reden van het aangepaste artikel is evenwel ook het vereenvoudigen van de administratieve procedure. In voorliggend geval moet deze doelstelling eveneens worden

toegepast. Het toevoegen van verduidelijkende plannen moet mogelijk zijn, dit om te vermijden dat de volledige procedure zou moeten worden overgedaan.

Deze motivatie van de raadsman van de aanvrager wordt bijgetreden. Essentieel is niet de dikte van de bestaande muur, maar wel de dikte van de muur na het uitvoeren van de werken.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt aangehaald dat de aanvraag in strijd is met artikel 10 van de stedelijke verordening op de bouwwerken waarin bepaald wordt dat de grootste hoogte van bijgebouwen in de woonzones niet meer mag bedragen dan 3,50 m en dat de rechtse muur (62-60) wordt opgetrokken tot een hoogte van 3,85 m. In de verordening wordt geen definitie gegeven van een bijgebouw. Men kan zich dan ook de vraag stellen of de te regulariseren aanbouw wel als een bijgebouw beschouwd moet worden. Naar aanleiding van de vorige aanvraag (dossier 2014/359) werd in het beroepsschrift verwezen naar het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de meldingsplichtige handelingen waarin er sprake is van aangebouwde bijgebouwen. In dit uitvoeringsbesluit wordt volgende definitie gegeven van bijgebouwen:

Voor de toepassing van dit artikel worden als bijgebouwen beschouwd : de fysiek aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

Wanneer deze definitie wordt gebruikt is een bijgebouw niet noodzakelijk een vrijstaand bouwwerk, maar kan ook een bouwwerk dat aangebouwd wordt aan het hoofdgebouw als een bijgebouw beschouwd worden. Wanneer deze definitie wordt toegepast is er dus een afwijking van artikel 10 van de stedelijke verordening op de bouwwerken aangezien de hoogte 3,85 m bedraagt i.p.v. 3,50 m.

Deze afwijking van de hoogte is ruimtelijk aanvaardbaar. Rekening houdende met de reeds bestaande toestand en met het feit dat de eigenaar van het aanpalend perceel akkoord is met de aanvraag, kan een hoogte van 3,85 m i.p.v. 3,50 m toegestaan worden.

Ook voor beroeper heeft deze hoogte geen onaanvaardbare hinder tot gevolg. De hoogte van 3,85 m wordt slechts plaatselijk voorzien ter hoogte van de zijdelingse perceelsgrens rechts (tussen nrs. 62 en 60). Naar beroeper toe wordt de hoogte beperkt tot 2,80 m. Bovendien ligt de uitbreiding ten noordoosten van beroeper.

De afwijking valt ook onder de toepassingsmogelijkheden van artikel 4 van de stedelijke verordening op de bouwwerken:

Artikel 4

Afwijkingen op de voorschriften kunnen enkel toegestaan worden door het College van Burgemeester en Schepenen op gemotiveerd besluit. Uit de motivering en het onderzoek dat eraan voorafgaat, dient te blijken dat de beoogde minimale woonkwaliteiten zoals omschreven in Art. 1 door de afwijking niet geschaad worden.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt volgende motivatie gegeven voor de afwijking van artikel 10:

De muur op het rechteraanpalende perceelsgrens werd beperkt aangepast. Gedeelten ervan werden opgetrokken en gedeelten werden teruggebracht tot één hoogte van 3,85 meter. Beide ingrepen compenseren elkaar.

De nieuwe hoogte van deze scheidingsmuur werd reeds uitgevoerd, waardoor de rechteraanpalende eigenaar perfect kan inschatten wat de impact van deze uitbreiding is, in het bijzonder naar zon- en lichtinval. Bij de aanvraag werd het akkoord van de betrokken aanpalende eigenaar gevoegd, ondertekend op zowel de plannen als op de beschrijvende nota. De verbouwing van de aanbouw maakt komaf met de wanordelijke opeenvolging van aanbouwen en biedt een rustige, uniforme en harmonieuze uitstraling. De technieken worden op een esthetische manier via het hellende dak veilig tot de achterliggende ruimtes gebracht. Ten opzichte van het linkeraanpalende perceel is de impact van deze muur te verwaarlozen. Niet alleen bevindt deze muur zich ten noord-noordoosten van het linkeraanpalende perceel. De muur met een hoogte van 3,85 meter is er 5 meter van verwijderd.

Op basis van bovenvermelde argumentatie kan een afwijking op artikel 10 worden toegestaan.

In het beroepsschrift wordt aangehaald dat de aanvraag in strijd is met artikel 29 van de stedelijke verordening op de bouwwerken.

In een toelichtende nota van de raadsman van de aanvragers wordt hieromtrent het volgende aangehaald:

De beroepsindieners stelt dat de regenwaterput en de septische put niet correct werden aangeduid op de bouwplannen. De beroepsindieners haalde dit gegeven ook aan tijdens het openbaar onderzoek.

De vergunninghouder ziet niet in wat de bedoeling is van dit beroepsargument. De putten zijn ondergronds gelegen en bijgevolg niet zichtbaar. De impact op de goede ruimtelijke ordening is m.a.w. onbestaande. De putten zijn volledig op de eigendom van de vergunninghouder gelegen, wat betekent dat de beroepsindieners er geen enkele impact van zal ondervinden.

Uit de beslissing van het schepencollege blijkt dat zij niet misleid zijn geweest door de verkeerde weergave van de putten. De dienst openbaar domein heeft dit aspect onderzocht en is tot de vaststelling gekomen dat de putten niet volledig correct werden aangeduid. De dienst openbaar domein kon hierbij de correcte ligging van de putten achterhalen en heeft dit zo meegegeven aan het schepencollege. Het college van burgemeester en schepenen heeft als voorwaarde opgelegd dat er een as built rioleringsplan moet worden overgemaakt. Het schepencollege is hiermee afdoende tegemoet gekomen aan het bezwaar.

Om iedere discussie te vermijden, leggen de vergunninghouders hiervoor een beperkt aangepast plan neer (stuk 2). Het toevoegen van een dergelijk beperkt aangepast plan vormt juridisch gezien geen probleem. Zoals onder randnummer 9 uiteengezet, is het toevoegen van een dergelijk plan in lijn met de doelstellingen van de decreetgever.

Deze motivatie wordt bijgetreden."

Tijdens de hoorzitting legt de beroeper een nota neer. Hierin wordt nogmaals de strijdigheid van het ontwerp met verschillende bepalingen van de stedelijke bouwverordening aangehaald. Wat artikel 19 betreft wordt volhard in het beroepsschrift en bijkomend gewezen op het belang hiervan nu de bestaande muur. Wordt geïntegreerd in de nieuwe constructie. De deputatie treedt bovenstaande beoordeling zoals geformuleerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij. Volgens de plannen moet de muur na uitvoering van de werken een dikte hebben van 30cm, het college formuleerde in dit verband zelfs nog een expliciete voorwaarde en een aanvullend plan werd neergelegd, De dikte van de bestaande muur is dus niet van doorslaggevende aard net omwille van het feit dat deze wordt

geïntegreerd in het ontwerp en het ontwerp wijzigingen aan deze muur voorziet zodat de aanvraag na uitvoering van de werken zal voldoen aan artikel 19 van de verordening.

Met verwijzing naar artikel 19 van de verordening wordt gewezen op het feit dat de afvoerbuizen van de beroeper en de aanvrager langs de gemene muur lopen, een onnauwkeurige aanduiding van de afvoerleidingen kan een impact hebben op de stabiliteit. Andermaal treedt de deputatie bovenstaande beoordeling van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij. Middels een beperkt aangepast plan wordt de precieze ligging van de putten en leidingen verduidelijkt. Zowel het college en de adviserende instanties, alsook de de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar én de deputatie kunnen op basis van dit plan en de stukken van het dossier de aanvraag met kennis van zaken beoordelen. Naar aanleiding van de hoorzitting wordt door de beroeper geen verdere opmerkingen geformuleerd betreffende dit beperkt aangepast plan. Er wordt ook op geen enkele manier aangetoond of minstens aannemelijk gemaakt dat de stabiliteit in het gedraging zou kunnen worden gebracht. De afvoerleidingen van beroeper dienen ook niet op het bouwplan worden weergegeven, hier worden geen wijzigingen aan aangebracht en deze maken dus ook niet het voorwerp van de aanvraag uit zoals gesteld door artikel 29. De bouwplannen zijn voldoende duidelijk, uiteraard dienen de werken steeds conform de een vergunning te worden uitgevoerd zodat de voorwaarde tot opmaak van een as-buittattest niet noodzakelijk is.

Inzake artikel 10 van de verordening wordt gesteld dat de afwijking wordt “omzeild” door het akkoord van de aanpalende buur en de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening zo buiten beschouwing wordt gelaten. Dit is niet correct. De deputatie sluit zich integraal aan bij de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar die de impact van de afwijking heeft beoordeeld zowel naar de beroeper als naar de rechteraanpalende.

In de nota wordt nu ook een vermeende strijdigheid met artikel 40 van de bouwverordening aangehaald. Dit artikel heeft betrekking op de minimale daglichtinval in de woonvertrekken. Door een nieuwe aanbouw te voorzien zou er sprake zijn van een verlies aan lichtinval ten opzichte van de deur met beglazing ter hoogte van de woonplaats. De stelling dat het wooncomfort van de aanvrager wordt verhoogd is volgens beroeper niet correct omdat het wooncomfort door de verordening niet wordt bepaald door de beschikbare oppervlakte.

De deur ter hoogte van de bestaande woonplaats wordt in het ontwerp vervangen door een grotere schuifdeur, ook een dakraam is voorzien. In de achtergevel is ook een raam voorzien en bijkomende ramen in de bergingen en het sas hoewel dit strikt gezien geen echte woonvertrekken zijn. De aanvraag is in overeenstemming met artikel 40 en voldoet aan de vooropgestelde normen inzake wooncomfort.

...

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar beoordeelt de goede ruimtelijke ordening als volgt:

“De bestaande woning nr. 62 is samen met de aanpalende woning nr. 64 opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het pand werd ook opgenomen in de Lijst van het Bouwkundig Erfgoed in Oostende met Lokaal Belang, door de gemeenteraad aangenomen in zitting van 27/11/2009.

In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt het volgende aangehaald:

De bestaande bebouwing heeft de locuswaarde laag meegekregen volgens de Lijst van het Bouwkundig Erfgoed. In het advies van 21/05/2014 is de conclusie: "De commissie is van oordeel dat de werken geen impact hebben op de erfgoedwaarde van het pand omdat ze achteraan' worden uitgevoerd en niet zichtbaar zijn vanaf de voorzijde. De Commissie wijst er op dat het origineel schrijnwerk en geveldelen in de voorgevel behouden moeten worden en niet kunnen worden vervangen." Naar aanleiding van de huidige aanvraag kan de erfgoedtoets als volgt worden bepaald: "De commissie handhaaft haar advies van 21/05/2014 en wijst erop dat een comfort verhogende verbouwing bijdraagt tot behoud door ontwikkeling."

Algemeen kan geconcludeerd worden dat de gevraagde werken geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van het pand.

Het ontwerp voorziet het verbouwen van een eengezinswoning (deels regularisatie). De bestaande aanbouwen worden vervangen door een nieuwe uitbreiding. Tot op een bouwdiepte van 13,57 m wordt de uitbreiding voorzien over de ganse breedte van het perceel. Dieper op het perceel wordt opnieuw een langwerpige uitbreiding voorzien aan één zijde van het perceel tot op een totale bouwdiepte van 22,19 m. Deze uitbreiding wordt volgens het inplantingsplan opgericht op 2,36 m van de zijdelingse perceelsgrens met beroeper.

Door het voorzien van een uitbreiding over de ganse breedte van het perceel wordt de woonkwaliteit verhoogd. De muur op de zijdelingse perceelsgrens links (grens met beroeper) wordt slechts beperkt opgehoogd van 2,15 m tot 2,80 m (+ 0,65 m) over een diepte van ca 2,7 m. De verhoging komt niet dieper dan een totale bouwdiepte van 13,57 m. Bovendien ligt de uitbreiding ten noordoosten van beroeper zodat de beperkte verhoging van de muur op de zijdelingse perceelsgrens links geen onaanvaardbare hinder tot gevolg zal hebben voor beroeper.

Ook de wijzigingen van de muur op de zijdelingse perceelsgrens rechts zullen geen onaanvaardbare hinder voor beroeper tot gevolg hebben. Niet alleen bevindt deze muur zich ten noordoosten van beroeper. De muur met een hoogte van 3,85 m bevindt zich tevens op een afstand van ca 5 m t.o.v. beroeper.

Zoals ook aangehaald in de vorige verslagen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar (n.a.v. dossier 2013/390 en dossier 2014/359), is het opnieuw bestendigen en zelfs uitbreiden van de langwerpige uitbouw langs één zijde van het perceel i.p.v. over de volledige breedte niet ideaal.

Dergelijke langwerpige uitbouwen beperken het contact met de tuin.

Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat de eigenaar en bewoner van de aanpalende woning rechts (nr. 60) akkoord is met de aanvraag.

Uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen blijkt dat beroeper zelf recentelijk (2008) een veranda gebouwd heeft, die veel dieper is gelegen. De totale bouwdiepte op het perceel van beroeper bedraagt ca 28 m. Deze uitbreiding ligt ten zuidwesten van de plaats van de aanvraag waardoor de impact hier groter is.

Rekening houdende met al deze elementen wordt er geconcludeerd dat de aanvraag een verhoging van de woonkwaliteit van de aanvragers mogelijk maakt zonder dat hierbij de woonkwaliteit van de beroeper in het gedrang wordt gebracht. De aanvraag is verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening."

Tijdens de hoorzitting herhaalt de raadsman van beroeper nogmaals dat de verhoging van de gemene muur met een hoogte van 65cm een significante impact zal hebben op de lichtinval van de leefkeuken van de beroeper. Nagenoeg alle lichtinval zal verloren gaan.

De deputatie treedt de beoordeling van haar provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar bij. De aanvraag voorziet een zeer beperkte verhoging van de gemene muur, dit over een afstand van ca. 2,7m. Deze beperkte verhoging is noodzakelijk opdat de uitbreiding kan voldoen aan de isolatienormen en over een voldoende plafondhoogte kan beschikken: De verhoging is geenszins onredelijk en werd in vergelijking met de voorgaande aanvragen intussen tot het minimum gereduceerd.

De beroeper stelt dat ten onrechte wordt verwezen naar diens eigen uitbouw, nochtans maakt deze evenzeer deel uit van de bestaande toestand. De in casu voorziene uitbouw beslaat slechts over een diepte van 4,6m de volledige breedte van het perceel, daarna bedraagt de afstand tot de gemene muur 2,36m. De verwijzing dat de afstand tussen de uitbouw van beroeper en de gemene muur beperkt is, is correct doch het gevolg van een bestaande situatie,

De foto's van de beroeper tonen aan dat de uitbouw van beroeper over verschillende ramen beschikt die uitkijken op de te verhogen gemene muur. De aanvraag zal plaatselijk inderdaad een impact hebben op de lichtinval in de uitbouw van de beroeper, doch de impact kan niet als onaanvaardbaar worden beschouwd. Dat de volledige uitbouw van beroeper geen enkele lichtinval meer zal genieten en hij geen wooncomfort meer zou hebben is niet correct. De uitbouw van beroeper loopt veel dieper en beschikt ook aldaar over ramen die voldoende lichtinval verzekeren. De beroeper beschikt ook over een veranda, de simulatiefoto in de aanvullende nota van beroeper op pg. 4 toont aan dat de beperkte ophoging van de gemene muur geen impact heeft op de lichtinval ter hoogte van de veranda. De uitbouw van beroeper zal dan ook nog voldoende daglicht kunnen binnentrekken, de impact van de aanvraag is in deze de bestaande dicht bebouwde toestand niet onredelijk.

De beroeper verwijst naar een arrest van de RvVb dd. 27 mei 2014, nr. A/2014/0389 waarin wordt gesteld dat net omwille van de noordoostelijke oriëntatie de woning des te afhankelijker is van lichtinval. Het ontwerp dat aan de basis ligt van dit arrest voorzag evenwel een uitbreiding over de volledige perceelbreedte, dit zowel op het gelijkvloers als de verdieping. Feiten die geenszins kunnen worden gelijkgesteld met voorliggend ontwerp. Ook de verwijzing naar het arrest van de RvVb dd. 25 juni 2013, nr. A/2013/0350 is niet vergelijkbaar. De Raad oordeelde dat in het licht van het andersluidend advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de motivering van de bestreden beslissing zich niet kon beperken tot het verwijzen naar de bepalingen uit het burgerlijk wetboek en de deputatie de beweerde hinder niet in concreto had onderzocht. Ook hier verschilt de context van voorliggende aanvraag.

De deputatie stelt vast dat de aanvraag geen onaanvaardbare hinder zal doen ontstaan en de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat.

...

Dit is de bestreden beslissing.

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 ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing wordt niet betwist. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing 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 en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit 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 omschrijft de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

27. *In casu situeert de hoogdringendheid zich op het vlak van de veiligheid. Verzoekende partij heeft lopende de administratieve beroepsprocedure een opmerking geformuleerd omtrent de stabiliteit van de gemene muur en de achtergevel. Het aanvraagdossier bevat geen enkele element omtrent dit vraagstuk. Verzoekende partij stelt in dit verband vast dat niemand het stabiliteitsvraagstuk van de gemene muur heeft onderzocht, hetgeen potentieel voor manifest onveilige situaties kan zorgen. Een dergelijke reden volstaat zonder meer om de bestreden beslissing te schorsen.*

28. *Het ophogen van de muur kan enkel gerealiseerd worden door het wegnemen van de afdekplaat en het rechtzetten van de schuine muur met schade aan gevelsteen, afdak en mogelijk waterinsijpeling tot gevolg. Bovendien valt het niet uit te sluiten dat de dakconstructie los zal komen door de werken.*

[afbeelding]

29. *Ondertussen hebben aanvragers reeds de werken aangevat en is de vrees van verzoekende partij voor schade en instabiliteit langzamerhand realiteit aan het worden (stuk 9).*

Meer nog, op de plannen in het aanvraagdossier wordt op de plaats van deze afvoerleidingen een fundering ingetekend. Evenwel zijn deze in realiteit niet aanwezig zoals onderstaande foto aantoont. Aanvragers trachten met andere woorden de indruk te wekken dat de bestaande muur voldoende gefundeerd is om een verhoging te kunnen dragen.

Het gebrek aan een gefundeerde muur zal 2 schadelijke gevolgen met zich meebrengen. Enerzijds zal de ophoging van de muur verzakkingen, scheuren e.d. tot gevolg hebben. Anderzijds zullen de ophoging en de hiermee gepaard gaande verzakkingen schade veroorzaken aan de bestaande leidingen.

[afbeelding]

30. *Tot slot moet nog gewezen worden op het feit dat er tevens voorzien wordt in het wegbreken van een deel van de achtergevel van de woning van aanvragers en het opvangen hiervan door een profiel. Dit deel van de werken is thans nog niet aangevat (stuk 10). De schorsing heeft hier alleszins dus nog nut.*

De woning van aanvragers is een oud gebouw dat dateert van 1928. Nergens in het aanvraagdossier is een studie van een stabiliteitsingenieur terug te vinden. Het is zodoende geheel onduidelijk of dergelijke uitgebreide werken kunnen worden uitgevoerd zonder schade aan de aangrenzende woningen, waaronder deze van verzoekende partij. De eigenschappen van het profiel zijn eveneens niet weergegeven. Voor de bedenkelijke staat van het gebouw kan verwezen worden naar het fotomateriaal in stuk 10.

Zonder meer hier een deel gaan uitbreken, zonder enig gegeven omtrent stabiliteit, is volstrekt onverantwoord en dreigt voor een instabiliteit te zorgen met alle gevolgen van dien voor de eigendom van verzoeker.

31. *In ieder geval moet worden opgemerkt dat, gelet op de huidige doorlooptijd van de procedures bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, het gevreesde nadeel reeds zal voltrokken zijn voordat een uitspraak over het verzoek tot nietigverklaring zal worden gedaan.*

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

Op geen enkel ogenblik toont de verzoekende partij concreet aan dat er zich een probleem op het vlak van stabiliteit zou kunnen voordoen. Het verzoekschrift bevat enkel loze beweringen en foto's die geenszins wijzen op mogelijke stabiliteitsproblemen. Deze aanvraag diende niet gepaard te gaan met een stabiliteitsonderzoek, op basis van het bouwplan zijn er ook geen aanwijzingen dat er zich op dit punt problemen zouden kunnen voordoen. Bij de aanvraag bevindt zich een verklaring van de architect dat de gemene muur voldoende daadkrachtig is om de uitbreiding te realiseren (stuk 14). Indien verzoekende partij het tegendeel blijft beweren en in het licht van het voorgaande dan dient zij haar beweringen des te concreter aan te tonen. Daar waar verzoekende partij stelt dat er een stabiliteitsonderzoek nodig is om hierover uitspraak te doen dient vastgesteld dat verzoekende partij ter staving van dit verzoekschrift een dergelijk onderzoek had kunnen laten uitvoeren! De bewijslast ligt op dit punt immers bij verzoekende partij.

4.

De gemene muur in kwestie wordt opgehoogd met slechts 65cm. Zoals ook gesteld in het verzoekschrift wordt hiertoe de bestaande deksteen opgelicht en wordt de muur gewoon opgemetst. Aan de zijde met de aanvrager zal de muur op zodanige wijze worden geconcipieerd zodat deze over een breedte van 30cm beschikt zoals voorzien door de bouwverordening. Nu de muur dus enkel opgehoogd wordt en de bestaande aansluiting tussen de veranda van verzoekende partij en de gemene muur behouden blijft, kan niet worden ingezien welke ernstige en onherroepelijke schade verzoekende partij zou kunnen ondervinden. Eventuele schade aan de bestaande gevelstenen is niet van die aard dat er sprake is van ernstige onherroepelijke schade. In het verlengde hiervan dient vastgesteld dat verzoekende partij op geen enkele wijze aantoont dat de bestaande gemene muur onvoldoende draagkrachtig zou zijn om 65cm extra muur te dragen.

5.

Het louter feit dat reeds werd gestart met de werken doch nog niet met het ophogen van de gemene muur, volstaat op zich niet om het hoogdringend karakter van de vordering aan te tonen.

De verzoekende partij toont niet aan dat zij het resultaat van de vernietigingsprocedure niet kan afwachten op straffe van zich in een toestand te bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen.

...

3.

De tussenkomenende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

18. Artikel 40 van het decreet betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges bepaalt dat de Raad een bestreden beslissing kan schorsen op voorwaarde dat deze vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid en op grond van één of meer ernstige middelen.

*De vereiste van hoogdringendheid impliceert dat een verzoekende partij moet overtuigen dat er redenen zijn om de zaak sneller te behandelen dan volgens de gebruikelijke termijnen voor de behandeling van een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing. De doorlooptijd van een vernietigingsprocedure op zich volstaat niet om de hoogdringendheid aan te tonen. De verzoekende partij moet, op basis van de specifieke gegevens van de zaak en de voor haar nadelige gevolgen, aantonen dat een onmiddellijke uitspraak wenselijk is. (RvVb 6 oktober 2015, nr. S/1516/0071, p. 9-10). **De verzoekende partij moet m.a.w. aantonen dat mocht zij moeten wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken of nadelen.***

19. Om de hoogdringendheid aan te tonen haalt de verzoekende partij het volgende aan:

- *De ophoging van de gemene muur de stabiliteit van deze gemene muur en de veiligheid in het gedrang zou brengen*
- *De werken aan de achtergevel de stabiliteit van de woning van de verzoekende partij in het gedrang zou brengen.*

20. De aangehaalde hoogdringendheid bestaat m.a.w. uit de vrees dat er door de werken schade zou ontstaan. **De verzoekende partij legt geen enkel stuk voor waaruit zou kunnen blijken dat deze vrees gegrond is. Er is geen enkele concrete en draagkrachtige indicatie voor de stelling van de verzoekende partij.** De vergunde plannen zijn opgemaakt door een architect, die de stabiliteit afdoende onderzocht. De plannen werden verschillende malen beoordeeld door de vergunningverlenende overheid. De verzoekende partij legt geen studie of andere bewijskrachtige stukken voor, waaruit zou blijken dat de architect bij het opmaken van de plannen een fout zou hebben gemaakt of waaruit zou blijken dat de woning zich in een toestand bevindt die het uitvoeren van werken niet toelaat.

21. De bestreden beslissing heeft betrekking op **vrij eenvoudige werken**. Meer concreet gaat het om het plaatsen van een relatief beperkte uitbouw. Om deze werken uit te voeren, worden er aan de bestaande woning slechts een aantal werken uitgevoerd (o.a. ophogen gemene muur en gedeelte uitbreken van de achtergevel). Deze werken zijn niet van die aard een aanzienlijke impact te hebben op de stabiliteit van de aanpalende woning.

22. De vergunninghouder heeft een tegensprekelijke plaatsbeschrijving laten opmaken. Indien er zich schade zou voordoen bij het uitvoeren van de werken, kan dit aan de hand hiervoor worden aangetoond en kan de vergunninghouder – op basis van de gewone aansprakelijkheidsregels – aanspraak maken op een vergoeding. Zoals gezegd, is het zogoed als onwaarschijnlijk dat de stabiliteit in het gevaar wordt gebracht door de werken.

De gemene muur is intussen opgehoogd. Uit de toestand ter plaatse en de bijgevoegde foto's blijkt dat er door deze beperkte ophoging geen schade is ontstaan.

23. De verzoekende partij heeft overigens een **burgerrechtelijk kort geding** ingesteld. Hierbij werd de schorsing niet opgelegd. De vergunninghouder is – om de verzoekende partij ter wille te zijn én in de hoop dat hiermee een einde zou komen aan de verschillende procedures– akkoord gegaan met de aanstelling van een deskundige. De installatievergadering vond intussen plaats. De deskundige zal bijkomend onderzoeken of de stabiliteit van de woning van de gemene muur en de woning van de verzoekende partij in het gedrang wordt gebracht.

Gelet op dit akkoord, vermoedt de vergunninghouder dat de verzoekende partij ook niet langer aandringt op een schorsing van de vergunning.

24. Indien de stelling van de verzoekende partij gevolgd zou worden, dan brengt dit belangrijke gevolgen met zich. Meer concreet zou dit betekenen dat iedere vergunning zou kunnen worden geschorst wanneer de verzoekende partij in kwestie poneert dat hij vreest voor schade door het uitvoeren van de werken.

Indien er zich bij het uitvoeren van een vergunning schade voordoet, wat in theorie steeds mogelijk is, dan is dit iets dat via het aansprakelijkheidsrecht moet en kan worden geregeld. Bij het uitvoeren van iedere vergunning kunnen er zich omstandigheden voordoen (bv. omvallen stelling, laten vallen bouwstenen edm.) waardoor er schade ontstaat. Dit op zich is geen element van hoogdringendheid en volstaat geenszins voor een schorsing van de vergunning.

...

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 betwist de stabiliteit en veiligheid van de (ophoging van) de gemene muur en de werken aan de achtergevel op het bestreden perceel doch zonder dit daadwerkelijk concreet te maken. De enkele toevoeging van een foto is in dit opzicht allerm minst overtuigend. Uit de door de tussenkomende partijen neergelegde stukken blijkt bovendien dat de bestreden beslissing reeds (gedeeltelijk) uitgevoerd is. Wat betreft de ophoging van de muur blijkt de schorsing van de tenuitvoerlegging dan ook (minstens gedeeltelijk) doelloos te zijn. Dit laatste niet in het minst aangezien de verzoekende partij ná de ophoging van de muur kennelijk geen problemen inzake stabiliteit of veiligheid ervaart dan wel aantoont.

Inzake de stabiliteitsproblemen van de achtergevel stelt de verzoekende partij dat de werken nog niet zijn aangevangen en de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing nog altijd een nuttig effect kan hebben. De Raad is evenwel van oordeel dat de door de verzoekende partij aangehaalde stabiliteitsproblemen niet zozeer hun oorzaak vinden in de bestreden beslissing maar veeleer lijken voort te vloeien uit de vrees van de verzoekende partij dat de betrokken werken niet volgens de regels van de kunst zullen worden uitgevoerd en in die zin niet nuttig kunnen aangewend worden om enige hoogdringendheid te veronderstellen.

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 13 september 2016 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER