

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0107 van 18 augustus 2015
in de zaak RvVb/1415/0286/SA/0279

In zake: mevrouw **Suzanna VANDEKINDEREN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Emmanuel VERHAEST
kantoor houdende te 8400 Oostende, Romestraat 1
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partij

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw Sophie IDE

verwerende partij

*Tussenkomen
partijen:*

1. [REDACTED]
 2. [REDACTED]
- bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Robert VOLCKAERT en Francis VOLCKAERT
kantoor houdende te 8400 Oostende, Elisabethlaan 25b1
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 16 januari 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 11 december 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende van 11 augustus 2014 ontvankelijk doch ongegrond verklaard. De deputatie heeft aan de tussenkomen partijen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het uitbreiden van een eengezinswoning na de sloop van koterijen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 8400 Oostende, Orchideelaan 21 en met als kadastrale omschrijving afdeling 9, sectie B, nummer 0259F.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 26 mei 2015, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pascal LOUAGE die loco advocaat Emmanuel VERHAEST verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Sophie IDE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Francis VOLCKAERT die verschijnt voor de tussenkomende partijen zijn gehoord.

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.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de VCRO, het DBRC-decreet en het Procedurebesluit hebben betrekking op de tekst van deze artikelen zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de voorliggende vordering.

III. TUSSENKOMST

De [REDACTED] verzoeken met een aangetekende brief van 26 maart 2015 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de Raad heeft met een beschikking van 23 april 2015 de tussenkomende partijen toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde 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.

IV. FEITEN

Op 19 mei 2014 (datum van de verklaring van volledigheid) dienen de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het uitbreiden van een ééngezinswoning na sloop koterij”*.

De aanvraag betreft een regularisatievergunning voor bepaalde werken aangezien de tussenkomende partijen reeds met de uitvoering van de werken waren begonnen zonder stedenbouwkundige vergunning. Op 25 september 2014 heeft de gewestelijk stedenbouwkundige inspecteur een stakingsbevel afgeleverd.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 26 januari 1977 vastgestelde gewestplan ‘Oostende-Middenkust’, gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het op 7 augustus 2000 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr. 1 ‘de nieuwe stad’, meer bepaald in een zone voor halfopen en open woningbouw.

Het perceel is ook gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling 'Van Iseghem Leon-Benelux Immo'. Het perceel is tot slot ook gelegen binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaal stedelijk gebied Oostende', goedgekeurd met een besluit van de Vlaamse Regering van 15 mei 2009.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 5 juni 2014 tot en met 4 juli 2014, wordt één bezwaarschrift ingediend door de verzoekende partij.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende verleent op 11 augustus 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partijen en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

Toetsing aan de regelgeving end e stedenbouwkundigevoorschriften of verkavelingsvoorschriften

...

Het project is in overeenstemming met de wettelijke bepalingen.

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag handelt over de uitbreiding van een halfopen woning na afbraak van de aanbouwen.

Momenteel bestaat de woning uit 1 bouwlaag en een zadeldak met een lage dakhelling (20°).

Aan de voorzijde wordt de woning ongewijzigd gelaten. De dakhelling blijft vooraan hetzelfde, enkel de nok wordt verplaatst. Achteraan wordt er een uitbreiding op de benedenverdieping voorzien voor een nieuwe leefruimte. Er komt ook een 1^{ste} verdieping voor een grote slaapkamer met sanitaire ruimte. Het nieuwe volume op de 2^{de} bouwlaag start, als een dakuitbouw, op 0,75 meter van de rechtse buur. De voordakvlak wordt onder dezelfde helling door getrokken, waardoor de noklijn iets hoger komt te liggen. Het achterdakvlak van de opbouw heeft ook een licht hellend dak van 20° (VK tussen 45° en 55°).

De architect heeft gepoogd om bijkomend volume te creëren met respect voor het bestaande gabarit ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens.

Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaarschrift ingediend;

De bezwaarnemer had verschillende opmerkingen.

Hij verwijst naar de voorschriften van de verkavelingen om te melden dat de dakvorm strijdig is met deze voorschriften.

Dit is inderdaad zo. Hiervoor werd een openbaar onderzoek gestart.

Hij meldt ook dat de uitbreiding evenmin voldoet aan de voorschriften van het Bijzonder Plan van Aanleg 122.

Deze voorschriften zij hier evenwel niet van toepassing, aangezien de verkavelingsvoorschriften moeten worden gevolgd.

De bezwaarnemer meent dat de aanvraag niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De symmetrie van de koppelwoningen wordt doorbroken. De fundamentele wijziging van het bouw gabarit zal een onsamenvattend geheel vormen met zijn nadien visueel kleinere woning. Hij merkt op dat de architecten ten onrechte melden dat de ruimtelijke context ongewijzigd blijven, omdat op het naastliggend perceel eveneens symmetrisch opgebouwde koppelwoningen zijn opgericht.

Om de woonkwaliteit van de woning te vergroten, kan enkel achteraan worden uitgebreid en om de woning langs straatzijde een identiek architecturaal uitzicht te waarborgen wordt de dakhelling aan de voorzijde behouden. De keuze om achteraan uit te breiden zorgt ervoor dat de woning van de burens zoveel mogelijk in waarde

wordt gehouden. Als laatste punt laat de klager weten dat de opbouw hem visuele hinder zal opleveren, het rustgevend karakter van zijn terras en tuin zal teniet doen en dat de buur via de nieuwe ramen rechtstreeks zicht zal nemen op zijn eigendom. Het ontwerp is, met uitzondering van de dakvorm, overeenkomstig de voorschriften van het betrokken Bijzonder Plan van Aanleg en de bedoelde ramen zijn conform de wetgeving in het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot lichten en zichten. Aangezien de uitbreiding ten noorden van de woning van de klager is gesitueerd zal de impact op de bezonning van de woning van de klager gering zijn. Gelet op de diversiteit van de alleenstaande villa's en koppelwoningen in deze residentiële wijk kan worden gestipuleerd dat het ontwerp architecturaal past in de omgeving en hiermee de goede ruimtelijke ordening niet stoort. Het feit dat de uitbreiding een asymmetrie tussen beide koppelwoningen teweegbrengt is geen aantasting van de goede ruimtelijke ordening.

*De goede, plaatselijke ruimtelijke ordening wordt niet in het gedrang gebracht.
...*

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 19 september 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 20 november 2014 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 25 november 2014 beslist de verwerende partij op 11 december 2014 om het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5 MOTIVATIE STANDPUNT DEPUTATIE

De Deputatie sluit zich volledig aan bij het verslag PSA en motiveert haar standpunt als volgt :

5A BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG

Voorliggende aanvraag sterkt tot verbouwen en uitbreiden van een halfopen woning.

De plaats van de aanvraag maakt deel uit van een residentiële omgeving ten zuiden van de stadsring van Oostende. Het aanvraagperceel (12m breed x 34,5m diep ~ 414m²) wordt ontsloten door de gemeentelijke weg Orchideestraat. De omgeving kenmerkt zich door de aanwezigheid van open en halfopen woningen met zeer diverse bouwtypologieën (1 à 2 bouwlagen onder hellende en platte daken).

De woning van aanvraag betreft de linker woning van een dubbelwoning met een vergelijkbaar gabariet (één bouwlaag onder een doorlopende dak met lage helling (ca.20°)). Beide woningen staan ingeplant op 5m van de straatzijde. Op het aanvraagperceel staat nog een houten garage (één bouwlaag onder een plat dak) die werd ingeplant op de linker perceelgrens, op ca.22m van de straatzijde.

Het ontwerp voorziet in de sloop van de bijgebouwen achteraan en het verbouwen en uitbreiden van de woning (137m²; 630m³). De uitbreiding bestaat deels uit één bouwlaag

(bouwdiepte 17,2m tot op de rechter perceelsgrens) en deels uit 2 bouwlagen (bouwdiepte 13,9m op 75cm van de rechter perceelsgrens). Daarbij wordt de woning t.h.v. de voorzijde ongewijzigd gelaten met uitzondering van de doorgetrokken dakhelling waarbij de nok wordt verplaatst naar achteren (verhoging nokhoogte van ca.5,3m naar 6,4m). De te gebruiken materialen voor de uitbouw bestaan uit metselwerk en beplanking voor de gevels en zwarte pannen als dakbedekking.

Aanvrager heeft de werken reeds aangevat. Op 25/9/2014 werd door de gewestelijk stedenbouwkundig inspecteur een stakingsbevel gegeven. De werken zijn thans stilgelegd.

Tijdens het openbaar onderzoek werd een bezwaarschrift ingediend door de bewoonster van de rechter aanpalende rijwoning. Zij stelde o.a. dat de symmetrie van de koppelwoning wordt doorbroken, dat de werken reeds werden aangevat; dat de beoogde dakvorm in strijd is met de verkavelingsvergunning waarvan de voorschriften nog verwijzen naar een oud BPA; dat de aanvraag in strijd is met de goede ruimtelijke ordening inzake schaal en visueel-vormelijke elementen en dat de bouwplannen onoverzichtelijk zijn. Het schepencollege heeft het bezwaar ongegrond verklaard en de vergunning verleend. Vervolgens werd door bezwaarindienster voorliggend beroep aangetekend tegen de afgeleverde vergunning.

5B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN

De aanvraag is gelegen binnen de afbakeningslijn van het **regionaalstedelijk gebied Oostende** (BVR 15/05/2009), zonder dat evenwel een specifiek deelplan van toepassing is.

Volgens het **gewestplan** is het aanvraagperceel gelegen in **woongebied**.

De aanvraag valt evenwel binnen de contouren van het **BPA Nieuwe Stad** (MB dd.7-8-2000) en de niet-vervallen verkaveling **Van Iseghem Leon - Benelux Immo** (lot 17; schepencollege dd.9-06-1966) die beide het gewestplan verfijnen.

...

Gezien de ligging binnen een verkaveling zijn de aldaar geldende voorschriften in eerste instantie van toepassing. Volgens de verkaveling zelf moeten daarbij ook de voorschriften van het oude (inmiddels herziene) BPA Dode Kreek (KB 18/12/1962) nageleefd worden.

Volgende stedenbouwkundige voorschriften uit de verkaveling/BPA oude Kreek zijn relevant:

- **“Bestemming:** oprichten van woningen, gebouwen van openbaar nut, handelsinstellingen en andere niet schadend aan het stille karakter van de streek zijn toegelaten;
- **Bouwwerken:** op 4m van de gemeenschap;
- **Materialen en kleuren:** alle gevels en het geheel dienen met veel zorg samengesteld en uitgevoerd;
- **Daken en bedekkingen:** hellende daken zullen **45 tot 55°** bedragen;
- **Percelen:** voor gekoppelde villa's zal de perceelsbreedte per villa minstens 12m bedragen
- **A) bouwwerken:** (...) de aaneengebouwde woningen zullen opgericht worden op zulks wijze dat zij een éénheid vormen op het gebied van vormgeving en van materialen (...).”

De aanvraag voldoet aan het merendeel van de verkavelingsvoorschriften maar wijkt af wat betreft de dakhelling (20° i.p.v. 45 à 55°).

De stelling van beroepers dat de “aaneengebouwde woningen na de aanvraag geen eenheid meer vormen op gebied van vormgeving en van materialen” wordt niet bijgetreden. Zo worden door aanvragers inspanningen geleverd m.b.t. het behoud van de dakhelling, het beperkt doortrekken van de nokhoogte op het aanvraagperceel, het inperken van de verhoging van de nokhoogte (+ca.1m), het behoud van een gemeenschappelijk dakvlak aan de straatzijde (kroonlijsthoogte wordt behouden), het hanteren van gelijkaardige materialen voor gevels en dak (deels te recupereren), zodat er wel degelijk een voldoende streven is naar eenheid tussen beide aanpalende woningen. Het feit dat de noklijn voor een deel naar achter schuift weegt niet op tegen deze ingrepen.

Gezien de oude verkavelingsvoorschriften niet alle relevante ruimtelijke ordeningscriteria bevatten is ook BPA Nieuwe Stad nog van toepassing. Onderstaande voorschriften uit het BPA Nieuwe stad blijven dan ook relevant voor de aanvraag:

- Bouwbezetting: max 40%;
- Bouwkorrel: max. 150m²;
- **Bouwdiepte: gelijkvloers: min. 8m – max. 16m; verdieping: min. 8m – max.12m;**
- **Afstand tot zijkavelgrens: 0 of 4m;**
- Aantal bouwlagen: min. 1 – max. 2;
- Algemeen voorschrift A4: “Bij aanbouw dienen de zichtbaar blijvende delen van gemene gevels afgewerkt te worden met aanvaardbare gevel- en dakmaterialen, in relatie en/of harmonie met de aanpalende constructies”;
- Algemeen voorschrift A8: “Wanneer op het gelijkvloers een grotere bouwdiepte toegestaan wordt dan op de verdieping is de dakvorm van deze aanbouw in principe plat. Een andere dakvorm kan toegestaan worden op voorwaarde dat dit geen bijkomende hinder betekent voor de omwonenden en dat het geheel architecturaal verantwoord is”;
- Bijzonder voorschrift B8: “Bij half-open bebouwing dient de voorgevelbouwlijn, kroonlijst en dakhelling van het voordakvlak van beide woningen over een min. Breedte van 2m, aan weerszijden van de gemene perceelsgrens door te lopen en dit evenwijdig met de rooilijn”;
- Bijzonder voorschrift B14: “De voorgevelbouwlijn van twee aanpalende woningen dient over een min. Breedte van 2m, aan weerszijden van de gemene perceelsgrens, door te lopen en dit evenwijdig met de rooilijn”.

De aanvraag voldoet aan het merendeel van de BPA-voorschriften, maar wijkt af wat betreft de bouwdiepte op het gelijkvloers (17m i.p.v. 16m), de bouwdiepte op de verdieping (13,9m i.p.v. 12m) én de te bewaren afstand (0,75m i.p.v. 0m) tot de rechter zijperceelsgrens.

Er wordt opnieuw niet akkoord gegaan met de stelling van beroeper dat afgeweken wordt van de voorschriften B8 en B14. In casu blijft de voorgevellijn, de kroonlijst en de dakhelling t.h.v. het voordakvlak, evenwijdig met de rooilijn, wel degelijk behouden!

Ingevolge art.4.4.1 VCRO kunnen zgn. “beperkte afwijkingen” toegestaan worden op stedenbouwkundige voorschriften:

Artikel 4.4.1. VCRO

“In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen

worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

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

De vraag stelt zich of deze afwijkingen t.a.v. de verkaveling en het BPA Nieuwe stad nog wel als ‘beperkt’ kunnen worden aanzien en dit zowel individueel als in hun geheel beschouwd. M.b.t. de gehanteerde dakhelling (20% i.p.v. 45-55%) wordt vastgesteld dat het ontwerp geen wijzigingen voorziet t.a.v. de vergunde dakhelling zodat dit aspect geen stedenbouwkundig probleem vormt, ook niet t.h.v. de achterzijde alwaar de dakhelling wordt doorgetrokken i.f.v. het creëren van een tweede bouwlaag.

Een tweede bouwlaag achteraan kan trouwens worden toegestaan volgens het BPA en de verkaveling, waarvan mag aangenomen worden dat deze in toepassing van artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO de goede ruimtelijke ordening vertegenwoordigen. Aanvragers kan niet verweten worden dat men toepassing maakt van deze mogelijkheid. Het voorzien van een tweede bouwlaag achteraan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt trouwens te verantwoorden gezien een te grote gelijkvloerse uitbreiding hier niet aangewezen is omwille van het wenselijke behoud van een voldoende diepe achtertuin. Een uitbreiding in de zijwaartse bouwvrije strook of de voorbouwstrook is ook geen goede optie.

De vraag stelt zich of er met de voorziene uitbreiding op de verdieping er onverantwoorde stedenbouwkundige hinder zal ontstaan voor beroepster, de bewoner van de woning op het rechter aanpalende perceel. In dat verband dient er vooreerst op gewezen dat de woning van aanvrager een gunstige oriëntatie (noordelijk) heeft t.a.v. de rechts aanpalende woning, waardoor de aanvraag quasi geen zonlicht zal wegnemen voorberoeppers.

Ook het behouden van een (weliswaar beperkte) afstand van 0,75m t.h.v. de verdieping t.a.v. de rechter zijperceelgrens is te verantwoorden. Deze ingreep heeft weliswaar het (beperkte) nadeel dat er niet onmiddellijk kan tegenaan gebouwd worden maar maakt het voor beroepers niet onmogelijk om later zelf een uitbreiding te doen op de perceelgrens (en zodoende zelf een ruimere woning te creëren...). Er dient trouwens vastgesteld dat de ruimtelijke impact van de voorziene uitbouw op de verdieping minder groot is dan de situatie dat de uitbreiding tot op de perceelsgrens gebeurt. De afstand van 75cm t.a.v. de rechter perceelsgrens vormt aldus geen onoverkomelijk probleem, maar zorgt integendeel voor een betere integratie (en dus eenheid gezien de noklijn voor dit deel behouden blijft ...) tussen beide koppelwoningen.

Voorts is een bouwdiepte van 13,9m (i.p.v. 12m) op de verdieping in deze situatie (het huidige volume van slechts 516m³ wordt uitgebreid tot slechts 629m³) niet onredelijk, temeer men kan rekening houden met de huidig beschikbare, erg kleine, ruimte onder het dak. Bij analyse van het profiel van de verbouwde/uitgebreide woning t.a.v. de rechter aanpalende woning kan men trouwens vaststellen dat de voorziene bouwdieptes qua gabariet niet in een onredelijke verhouding staan.

Concluderend wordt geoordeeld dat de zeer beperkte beïnvloeding van het licht en/of het zgn. verstoord uitzicht die beroepers zullen ervaren, in voorliggend geval niet opweegt tegen de voordelen van de voor kwaliteit van de woning noodzakelijke uitbreidingsvraag

voor aanvragers. Meer zelfs, het creëren van leefbare kwalitatieve woningen gaat veelal gepaard met het concipiëren van ruimte.

Gezien geen essentiële voorschriften m.b.t. de bouwmogelijkheden worden aangetast en de afwijkingen t.a.v. de dakhelling, bouwdieptes en afstand tot de rechter zijperceelsgrens vanuit stedenbouwkundig oogpunt te verantwoorden zijn, wordt geoordeeld dat deze afwijkingen beperkt zijn in toepassing van artikel 4.4.1. VCRO.

Derhalve bestaat er een voldoende juridische basis om af te wijken.

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. De aanvraag voorziet ca.26m² bijkomende horizontale dakoppervlakte.

Volgens de watertoetskaarten van de Vlaamse overheid (www.watertoets.be) ligt de bouwplaats geheel in een “**mogelijks overstromingsgevoelig gebied**”. Enige omzichtigheid bij de beoordeling van deze vergunningsaanvraag is aldus aangewezen. Er dient immers over gewaakt dat de aanvraag geen negatieve impact heeft op het watersysteem door bvb. een vermindering van het bergend vermogen bij overstromingen, een versnelde afstroom van hemelwater naar waterlopen en het feit dat minder hemelwater in de grond kan infiltreren.

Uit het dossier blijkt ook niet dat er zich in het verleden al problemen op het vlak van wateroverlast hebben voorgedaan t.h.v. de bouwplaats.

Het is aldus voldoende dat de aanvraag voldoet aan de **gewestelijke hemelwaterverordening** (BVR 5 juli 2013) die kan dienen als referentiekader teneinde schadelijke effecten op het watersysteem te kunnen beoordelen. Ingevolge artikel 3 is deze verordening niet van toepassing indien de uit te breiden oppervlakte kleiner is dan 40m² (in casu 26m²). Gezien dit het geval is dient besloten dat de aanvraag verenigbaar is met de bepalingen uit de verordening.

Gelet op het voorgaande dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat de impact op de waterhuishouding onbestaande of verwaarloosbaar is.

De evaluatie van de **watertoets** is bijgevolg **positief**.

5C BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

In artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO wordt vermeld dat “indien een aanvraag gelegen is binnen een gebied dat geordend wordt door een RUP, een BPA of een verkavelingsvergunning waarvan niet afgeweken wordt en voor zover de verkavelingsvergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten vermeld onder artikel 4.3.1.§2, 1° VCRO behandelen en regelen, deze voorschriften worden geacht de criteria van de goede ruimtelijke ordening weer te geven.”

De voorschriften van het BPA Nieuwe Stad en de verkaveling Van Iseghem Leon - Benelux Immo werden nauwkeurig uitgewerkt en zijn van die aard dat ze invulling geven aan de criteria in genoemd artikel. Zo worden de bouwmogelijkheden voor constructies (inplanting, bouwhoogte, afmetingen, materialen, e.d.) nauwkeurig bepaald. Uit het

geheel van de opgenomen voorschriften blijkt duidelijk dat de voorschriften een vertaling zijn van de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO). Aanvragers kan niet verweten worden dat ze toepassing maken van de aldaar voorziene mogelijkheden...

Er werd bovendien aangetoond dat de vastgestelde afwijkingen t.a.v. de dakhelling, bouwdieptes en afstand tot de rechter zijperceelsgrens vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn, zodat in toepassing van artikel 4.4.1 VCRO een juridische mogelijkheid bestaat om een afwijking toe te staan.

De aanvraag is derhalve verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening (artikel 4.3.1.§2, 3° VCRO).

5D CONCLUSIE

Voorliggende aanvraag strekt tot het verbouwen en uitbreiden van een halfopen woning.

De aanvraag is wat betreft het grote merendeel van de geldende stedenbouwkundige voorschriften conform de verkaveling Van Iseghem Leon-Benelux Immo (schepencollege dd.9-06-1966) en het geldende BPA Nieuwe Stad (MB dd.7-8-2000), met uitzondering van de afwijkingen t.a.v. de gehanteerde dakhelling, de voorziene bouwdieptes op het gelijkvloers en de verdieping én de te respecteren afstand tot de rechter zijperceelsgrens.

Er werd aangetoond dat de afwijkingen vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar zijn en op grond van artikel 4.4.1. VCRO als 'beperkt' kunnen beschouwd worden zodat een juridische mogelijkheid bestaat om een afwijking toe te staan.

In het bijzonder werd geoordeeld dat het ontworpen concept met een doorgetrokken dakhelling t.h.v. de achterzijde waarbij achteraan een tweede bouwlaag wordt gecreëerd vanuit stedenbouwkundig oogpunt te verantwoorden is, gezien de kenmerken van zowel de bestaande als naastliggende woning. De voorgestelde bouwdiepte, maatvoering en inplanting van het volume zijn dan ook afgestemd op de omgevende bebouwing.

Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde Carl VEREECKE, gegeven in zitting van heden;

BESLUIT:

Artikel 1: Het beroep ingesteld door mr. VERHAEST EMMANUEL namens mevr. VANDEKINDEREN SUZANNA, Orchideelaan 23, 8400 Oostende tegen de beslissing dd. 11/08/2014 van het college van burgemeester en schepenen te OOSTENDE houdende vergunning onder voorwaarden aan ████████ tot het uitbreiden van een eengezinswoning na de sloop van koterijen, gelegen Orchideelaan 21, 8400 Stene (Oostende), wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.

De stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder dezelfde voorwaarden als opgelegd in de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomen de partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. 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

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit kan de Raad de schorsing van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er sprake is van hoogdringendheid 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 van haar vordering als volgt:

“ ...

Zoals blijkt uit de feitelijke uiteenzetting, storen aanvragers zich geenszins aan de aanwezigheid van de gekoppelde woning van verzoekende partij.

Nadat zij eigenaars werden van de woning en reeds voor de bouwaanvraag startten met allerhande vergunningsplichtige werken, hebben zij verzoekende partij terzake nooit gecontacteerd dan wel in kennis gesteld van hun voornemen om de gekoppelde woning ingrijpend te verbouwen.

Voorts hebben zij zich -daarin gesteund door de stad Oostende- nooit gestoord aan de - strafrechtelijk betugelde- bepalingen in de VCRO, en met name de noodzaak om pas met de werken te starten na het bekomen van een definitieve stedenbouwkundige vergunning.

...

Aanvragers leefden evenmin de verplichting na om gedurende een termijn van 30 dagen de mededeling dat de stad Oostende een vergunning had verleend duidelijk aan te plakken,...

In het licht van voormelde vaststellingen, en met name vooral de halsstarrige weigering van aanvragers om zich te conformeren aan de vigerende regelgeving die beoogt om de goede ruimtelijke ordening te vrijwaren, werd er blijkens -de beschrijving van de aanvraag in- de bestreden beslissing en het daaraan voorafgaand verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op 25 september 2014 blijkbaar een stakingsbevel opgelegd door de Inspectie, dat tijdig werd bekrachtigd.

Hierdoor heeft de gekoppelde woning voorsnog grotendeels haar vormgeving en haar karakter behouden, en konden de meest ingrijpende werken, hetzij de dakwerken en de

oprichting van een uitbouw achteraan, worden voorkomen.

...

Voormeld stakingsbevel zal echter, ingevolge de alhier bestreden stedenbouwkundige vergunning van de Deputatie van 11 december 2014, ter kennis gebracht middels aangetekend schrijven van 19 december 2014, overeenkomstig artikel 4.7.23., §5, lid 1 VCRO, zéér binnenkort zonder voorwerp komen te vallen.

Gelet op de historiek van het dossier mag met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid worden verwacht dat aanvragers de werken, vanaf het zonder voorwerp vallen van het stakingsbevel ingevolge de principiële uitvoerbaarheid van de bestreden beslissing vanaf de zesendertigste dag na aanplakking, per kerende opnieuw zullen opstarten -teneinde onder meer wederom te pogen om verzoekende partij voor voldongen feiten te plaatsen-. Deze veronderstelling vindt tevens steun in het feit dat er op het bouwperceel momenteel reeds meerdere bouwmaterialen klaarstaan, waaronder de vensters en poutrellen/metalen balken, zodat de werken per kerende kunnen worden heropgestart.

Gelet op voormelde vaststelling dat de werken eerstdaags opnieuw zullen worden aangevat, waarbij deze vaststelling steun vindt in de voorliggende stukken, moet noodzakelijk worden vastgesteld dat de vordering tot schorsing is ingegeven door hoogdringendheid.

Indien de werken wegens ontstentenis van schorsing van de tenuitvoerlegging van de besteden beslissing, in afwachting van het resultaat van de procedure ten gronde, doorgang kunnen vinden, zal verzoekende partij, die reeds een hoge leeftijd heeft, zich alsdan in een toestand bevinden met onherroepelijke schadelijke gevolgen.

In afwachting van een rechtsherstel in natura na het bekomen van een vernietigingsarrest, zal het leef- en woonklimaat van verzoekende partij immers een ingrijpende wijziging ondergaan in negatieve zin, onder meer vermits verzoekende partij voortaan zal moeten uitkijken op een van het huidige gekoppelde en éénvormige dak totaal afwijkende dakconstructie, die haar gekoppelde woning zal overvleugelen, en die het rustgevend karakter van haar terras en tuin ingevolge het verstoorde uitzicht zal tenietdoen. Voorts zal verzoekende partij in afwachting van rechtsherstel last ondervinden van inkijk vanuit de grote ramen in de voorziene uitbouw op haar terras en tuin, waarin zij veel vertoeft, terwijl zijzelf tevens zal moeten uitkijken op een assymetrische koppelwoning die atypisch is in de onmiddellijke omgeving.

Voormelde ernstige nadelen waarmee verzoekende partij zal worden geconfronteerd zullen zich bovendien gedurende lange tijd manifesteren, vermits het voor verzoekende partij niet evident zal zijn om een rechtsherstel in natura te bekomen, gelet op de te doorlopen burgerlijke procedures, die veel tijd en kosten in beslag nemen, en waarvan de goede afloop steeds onzeker is.

Derhalve is tevens voldaan aan de vereiste van hoogdringendheid.

...

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

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 onherroepelijk schadelijke gevolgen. Als schadelijke gevolgen roept de verzoekende partij de aantasting van haar leef- en woonklimaat in. Zij wijst daarbij op het feit dat zij zal moeten uitkijken op een afwijkende dakconstructie die het rustgevend karakter van haar terras en tuin zal tenietdoen.

Op geen enkel ogenblik toont de verzoekende partij concreet aan dat zij deze gevolgen zal lijden. Het feit dat het dak aan de achterzijde van de woning er anders zal uitzien dan haar dak, heeft geen enkele invloed op haar leef- en woonklimaat. Bovendien wijst de verwerende partij er nogmaals op dat de woning van de aanvragers aan de noordzijde is gesitueerd en dat de uitbouw op de verdieping geen enkel licht en zonlicht zal wegnemen.

Zij toont eveneens nergens aan dat het rustgevend karakter van haar terras en tuin in het gedrang komt door de bestreden beslissing. Het feit dat het dak er anders zal uitzien, veroorzaakt geen negatieve gevolgen op het vlak van rust.

De ramen van de uitbouw zullen inderdaad uitkijken op de tuin van de verzoekende partij. Achter deze ramen bevindt zich echter een slaapkamer en een bureau waardoor de mogelijke inkijk dient te worden gerelativeerd. De aanvragers zullen immers niet de ganse dag door hun raam van hun slaapkamer en bureau zitten staren. Bovendien voegt de verzoekende partij geen stukken toe waaruit blijkt dat het rustgevend karakter van haar tuin en terras effectief zal verstoord zijn.

De verzoekende partij verwijst naar het feit dat de aanvragers gestart zijn met de verbouwingswerken alvorens een stedenbouwkundige vergunning aan te vragen om de hoogdringendheid aan te tonen. Dit toont echter helemaal geen hoogdringendheid aan, hieruit blijkt enkel dat de aanvragers een fout hebben gemaakt door te starten met de werken zonder vergunning.

Bovendien zijn de gevolgen van een eventuele schorsing voor de aanvragers zeer zwaar, terwijl het niet aangetoond is dat een schorsing voldoende positieve gevolgen zal teweegbrengen voor de verzoekende partij. De ingeroepen gevolgen die de verzoekende partij inroept, zijn immers niet schadelijk en allerminst ernstig of hoogdringend genoeg om een schorsing te rechtvaardigen.

De aanvragers kunnen momenteel niet in hun huis wonen aangezien ze binnenin al gestart zijn met de nodige nutsvoorzieningswerken, zoals het voorzien van elektriciteit, water en verwarming. Doordat de werken zijn stilgelegd, mogen zij deze werken ook niet verder uitvoeren en zijn zij dus genoodzaakt om elders onderdak te zoeken.

Het is duidelijk dat de belangen van de aanvragers in deze zaak zwaarder doorwegen dan het niet aangetoonde belang van de verzoekende partij.

De verzoekende partij slaagt er niet in om aan te tonen dat er sprake is van onherroepelijke schadelijke gevolgen.

...”

3.

De tussenkomende partijen voegen hieraan nog het volgende toe:

“ ...

Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

...

Vooreerst dient opgemerkt dat verzoekende partij maar in algemene bewoordingen de voor haar beweerde onherroepelijke schade omschrijft. Er is geen sprake van concrete en precieze aanduidingen, evenmin wordt de aard of de omvang hiervan aangeduid.

...

Er is helemaal geen sprake van een totaal afwijkende dakconstructie.

Door de architect werd bij de opmaak van de plannen juist rekening gehouden met de symmetrie tussen beide gebouwen en met het behoud van eenheid. Zo wordt:

- de dakhelling behouden*
- de verhoging van de nokhoogte achteraan ingeperkt (opgetrokken met één meter).*
- het gemeenschappelijk dakvlak langs straatzijde behouden met zelfde kroonlijsthoogte.*

Het is dan ook duidelijk dat de afwijkende dakconstructie geenszins de woning van verzoekster zal hinderen gelet op de beperkte verhoging van de nokhoogte en het behouden van dezelfde kroonlijsthoogte.

Evenmin is er sprake van een verstoord uitzicht waardoor het rustgevende karakter van haar terras en tuin zou teniet gedaan zijn.

Het pand van de verzoekende partij, evenals de woning waarop de bestreden beslissing slaat, zijn gelegen in een woonomgeving met aaneengesloten woningen met minstens twee bouwlagen en een hoge bouwdichtheid. In dergelijk woongebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie met betrekking tot de hinder eigen aan een dergelijke omgeving verwacht worden. Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder in hoofde van de verzoekende partij mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord.

Wat de visuele schade door het beweerde verstoorde uitzicht betreft, zijn tussenkomende partijen van oordeel dat deze niet ernstig is. In de voorheen bestaande situatie had verzoekende partij allerminst een onaangetaast uitzicht. De gebouwen op de percelen aan de zijde van de tuin hebben immers al een hogere nokhoogte, en bijgevolg rechtsreeks zicht in de tuinen van verzoekster en tussenkomende partijen.

Bovendien blijkt uit het fotodossier (stuk 3.8) dat in de nabijgelegen omgeving hoge appartementsgebouwen staan.

Bovendien blijkt uit voorgelegd fotodossier ook de mogelijke inkijk vanuit de woning van tussenkomende partijen uiterst beperkt is, onder meer door de aanwezige schutting en beplanting (stuk 4.5).

Het rustgevende karakter van tuin en terras zal dan ook geenszins aangetast worden.

Wat de visuele schade door het gewijzigde uitzicht (verzoekster bedoelt inkijk) betreft, is

tussenkomen de partij van oordeel dat deze evenmin ernstig zijn.

Ten eerste heeft verzoekende in haar inleidend verzoekschrift weliswaar aan dat er een gestoord uitzicht zou zijn, doch kan niet worden nagaan wat haar actuele uitzicht is en in welke mate de uitvoering van de bestreden beslissing dit uitzicht dermate zal verstoren dat er sprake is van een ernstig nadeel dat bovendien moeilijk te herstellen is.

Uit de foto's in het administratief dossier blijkt bovendien dat verzoekster een omheining en snoeihaag van 2 meter hoog heeft geplaatst rond haar eigendom. Los van het gegeven dat dit eigenlijk het geheel totaal onsamenhangend maakt, blijkt dat door deze beplanting het zicht quasi nihil is. Bovendien is het terras enkel toegankelijk voor onderhoud.

De mogelijke verhoogde inkijk dient dan ook sterk gerelativeerd te worden. Bovendien zou het zicht op het terras van de verzoekende partij uiterst beperkt zijn. Het zicht in de tuin van de verzoekende partij eerder tot de normale hinder behoort in een stedelijke woonomgeving. In de nabije omgeving zijn woning aanwezig met meerdere bouwlagen die inkijk heeft in zowel het privaat van tussenkomen de partijen als van verzoekster.

De mogelijke privacy hinder is dan ook niet dermate ernstig dat zij een ernstig nadeel oplevert, minstens laat de verzoekende partij na dit voldoende concreet en precies aan te tonen.

...

Inzake de verwijzing naar het stakingsbevel en naar andere (mogelijke) procedures dient opgemerkt dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO niet, minstens niet zonder meer, kan gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde "rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" die de verzoekende partij kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft.

...

Ondertussen leiden tussenkomen de partijen schade in de niet-afgewerkte woonst, onder meer aan het materiaal en aan de keuken.

Volgens de architect zijn enkele werken strikt noodzakelijk om een deel van het gebouw te vrijwaren voor schade aangezien op heden er een veel te hoge vochtigheidsgraad is. Op heden is het gebouw immers maar gedeeltelijk afgesloten en zal alles beginnen schimmelen, wat uiteraard dermate schadelijk is.

Een schorsing zou dan ook niet evenredig zijn ten aanzien van de schade die tussenkomen de partij op heden al heeft geleden door onderhavige procedure.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige bestuursrechtscolleges heeft de schorsingsvoorwaarden gewijzigd. Sinds 1 januari 2015 moet een verzoekende partij, om de schorsing van de tenuitvoerlegging van een bestreden beslissing te bekomen, aantonen dat er sprake is van hoogdringendheid en minstens een ernstig middel aanvoeren.

De verzoekende partij die zich op de hoogdringendheid beroept dient, 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 te geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is, gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Op de verzoekende partij rust de bewijslast om concreet, met andere woorden met voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen van de bestreden beslissing, aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen.

De verzoekende partij zal dus moeten 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.

De nadelige gevolgen die de verzoekende partij dreigt te ondergaan en waartegen zij zich wenst te verzetten, dienen bovendien hun exclusieve oorzaak te vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. De schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing moet immers volstaan om vermelde nadelige gevolgen te voorkomen.

2.

De bestreden beslissing voorziet in de uitbreiding van een eengezinswoning op het gelijkvloers en op de verdieping. Op de openbare zitting verklaart de tussenkomende partij dat de dakuitbouw reeds water- en winddicht is. Het wordt tevens niet betwist dat de tussenkomende partijen reeds begonnen waren met andere werkzaamheden op de gelijkvloerse verdieping vooraleer zij de aanvraag die in de bestreden beslissing resulteerde, indienden.

De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de hoogdringendheid van de vordering motiveert vanuit de vrees dat de bouwwerken na het verlenen van de bestreden beslissing spoedig zullen worden hervat. De verzoekende partij voert aan dat zij door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing schadelijke gevolgen zal lijden, meer in het bijzonder inkijk op haar tuin en terras en visuele hinder doordat zij op de asymmetrische koppelwoning zal uitkijken.

3.

In zoverre de verzoekende partij de vereiste hoogdringendheid ontleent aan de omstandigheid dat de bouwwerken na het verlenen van de vergunning snel hervat zullen worden, dient de Raad vast te stellen dat de dakuitbouw reeds wind- en waterdicht is. Ook de afwerking van de uitbouw op de gelijkvloerse verdieping is reeds ver gevorderd. Deze vaststellingen volstaan echter niet om de hoogdringendheid te verantwoorden. De nadelige gevolgen waartegen de verzoekende partij zich verzet zijn immers niet van die aard dat zij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kunnen verantwoorden.

De visuele hinder die de verzoekende partij meent te zullen ondervinden dient sterk gerelativeerd te worden. Haar tuin is immers afgewerkt met een houten afsluiting van 2 meter hoog en op de bijgebrachte foto's is tevens te zien dat er zich een zeer grote struik tegen de afsluiting bevindt die ook veel zichthinder wegneemt. Deze afsluiting zorgt er daarenboven ook voor dat de mogelijke schadelijke gevolgen door inkijk beperkt zullen zijn.

Het is voor de Raad dan ook niet duidelijk waarin de hoogdringendheid van de voorliggende schorsingsvordering schuilt. Minstens laat de verzoekende partij na om op een concrete wijze de redenen aan te duiden die tot hoogdringendheid zouden kunnen doen besluiten. De verzoekende

