

# **RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

## **ARREST**

**van 29 mei 2020 met nummer RvVb-UDN-1920-0882**  
**in de zaak met rolnummer 1920-RvVb-0587-UDN**

Verzoekende partij	mevrouw <b>Pascale BALLAUX</b>
	vertegenwoordigd door advocaat Bart DE BECKER met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Loofstraat 39
Verwerende partij	de provincie <b>WEST-VLAANDEREN</b>
	vertegenwoordig door de deputatie van de provincieraad

---

### **I. BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 25 mei 2020 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van de provincie West-Vlaanderen van 13 februari 2020.

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 18 oktober 2019 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de aanvrager een omgevingsvergunning verleend onder voorwaarden voor de renovatie van een meergezinswoning met 3 woongelegenheden op het perceel gelegen te 8400 Oostende, Warschastraat 21, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie D, nummer 0170A2.

### **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 11 mei 2020 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij.

De verwerende partij dient geen nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid maar wel het administratief dossier in.

De procespartijen worden opgeroepen voor de zitting van 28 mei 2020. Zij stemmen in met het schriftelijk behandelen en in beraad nemen van de vordering, met toepassing van artikel 16 DBRC-decreet en artikel 6, laatste lid van het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 2020 tot uitvoering van artikel 5 van het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid wat betreft de proceduretermijnen die gelden voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Handhavingscollege, zoals verlengd met het ministerieel besluit van 24 april 2020 tot verlenging van sommige proceduremaatregelen, vermeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 2020.

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

De aanvrager dient op 11 september 2019 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Oostende een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor “*de renovatie van een bestaande meergezinswoning met 3 appartementen*” op het perceel gelegen te 8400 Oostende, Warschastraat 21.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Oostende-Middenkust’, vastgesteld met koninklijk besluit van 26 januari 1977 in woongebied.

Volgens de bestreden beslissing ligt het perceel ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 114*bis* ‘Koningin Astridlaan 1976’, goedgekeurd op 13 januari 1998.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 15 oktober 2019 om de omgevingsvergunning te verlenen.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 18 oktober 2019 een omgevingsvergunning aan de aanvrager.

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 18 november 2019 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 16 januari 2020 om het beroep deels in te willigen en de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 4 februari 2020 verklaart de verwerende partij het beroep op 13 februari 2020 deels gegrond en verleent een omgevingsvergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“...  
De aanvraag ligt in een **BPA Koningin Astridlaan 1976 (13/01/1998)** in volgende zones:  
W1 – strook voor gesloten bebouwing voor hoofdgebouwen + W2 strook voor bijgebouwen.  
**De aanvraag is hiermee in overeenstemming.**

(...)

#### **5D CONCLUSIE**

Het **ontwerp** voorziet de renovatie van een meergezinswoning met 3 woonegelegenheden. De woonkwaliteit van de woonegelegenheden wordt verbeterd.  
De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming.

De aanvraag voldoet aan de **stedenbouwkundige verordening betreffende basiskwaliteit van het bouwen en verbouwen voor het gebouw goedgekeurd dd. 15.06.2017.**

Het advies van de **brandweer** was dd. 14.10.2019 **voorwaardelijk gunstig**.

*De aanpalende eigenaars komen in beroep tegen de afgeleverde omgevingsvergunning. Ze werpen op dat er **schending zal zijn van lichten en zichten alsook lawaaihinder**. Deze grief betreft echter een **burgerrechtelijke aangelegenheid**. Krachtens artikel 144 van de Grondwet behoren geschillen over burgerlijke rechten uitsluitend tot de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken. Het komt aan de administratieve overheid dan ook niet toe bij de beoordeling van een aanvraag over een stedenbouwkundige vergunning over burgerlijke rechten een uitspraak te doen. Stedenbouwkundige vergunningen worden immers verleend onder voorbehoud van burgerlijke rechten. (RvS, 1 juli 2008, nr. 185.149 (Dhooge))*

*De aanvraag situeert zich in een stedelijke context. In een dicht bebouwd gebied dient men een zekere mate van inkijk en hinder te verdragen.*

*Het creëren van een buitenruimte betekent een **meerwaarde voor de woongelegenheid**. De buitenruimte sluit aan op de leefruimte. Het terras **is beperkt in oppervlakte**. De impact voor de aanpalende zal beperkt zijn en zal geen abnormale lawaaihinder veroorzaken. In ondergeschikte orde stelt de beroeper zich terecht de vraag in welk **materiaal** het **zichtscher**m wordt voorzien. Het ware aangewezen dat als **voorwaarde** wordt opgelegd dat het zichtscherm dient te bestaan uit ondoorzichtig glas.*

**Het ontworpen terras zal de maat van normale burenhinder niet overstijgen, alsook zal de belevingswaarde van de aanpalende percelen niet onaanvaardbaar beïnvloeden. Het nieuwe terras brengt bijgevolg de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang.**

*De andere gevraagde werkzaamheden betekenen eveneens een verbetering van de woonkwaliteit en de belevingswaarde van de woongelegheden.*

*De deputatie stelt voor om het beroep deels gegrond te verklaren en de omgevingsvergunning te **verlenen met de voorwaarde** omtrent het zichtscherm.*

*...*

Dat is de bestreden beslissing.

#### **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID**

Uit het dossier blijkt dat de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

#### **V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID**

Op grond van artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet kan de Raad bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond en dat minstens één ernstig middel wordt aangevoerd dat de vernietiging van de bestreden beslissing op het eerste gezicht kan verantwoorden.

## **A. Uiterst dringende noodzakelijkheid**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij stelt dat de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een gewone schorsingsprocedure, vermits de bouwheer een aanvang heeft genomen met de werken. De uitbouw op de eerste verdieping waarop het terras zal komen, staat al in ruwbouw. Volgens haar zou de vergunninghouder haar voor voldongen feiten willen plaatsen en de werken afronden nog voor de zomervakantie, rekening houdend met het gegeven dat de verzoekende partij haar tweede verblijf niet zou kunnen bezoeken tot 8 juni 2020 vanwege de corona-maatregelen. Ze stelt dat het terras en de uitbouw op de bovenste verdieping, die de meest nadelige impact zullen hebben, op zeer korte termijn afgewerkt zullen zijn.

De verzoekende partij vreest lawaaihinder, rook- en geurhinder en inkijk bij de ingebruikname van het terras. Het voorziene zichtschermbaan is verplaatsbaar en biedt geen definitieve oplossing. Ook de uitbouw op de bovenste verdieping zal voor het dakraam van de verzoekende partij komen en zal een impact hebben op het uitzicht, en op de bezonning van de bovenste verdieping van het pand van de verzoekende partij.

Voorts stelt de verzoekende partij dat ze diligent optreedt vermits ze omwille van de coronamaatregelen niet eerder haar tweede verblijf kon bezoeken en pas op vrijdag 22 mei 2020 vastgesteld heeft dat de bouwheer de werken heeft aangevat. Ze heeft de eerstvolgende werkdag een UDN-procedure ingesteld. Ze heeft geen gewone vordering tot schorsing ingesteld omdat er destijds geen indicatie was dat de werken aangevat zouden worden.

Tot slot stelt de verzoekende partij dat de gevorderde schorsing nog nuttig effect zal hebben. De werken zijn nog niet afgerond. De ruwbouw van de uitbouw op de eerste verdieping is gerealiseerd maar er is nog geen venster geplaatst. De werken van het terras, het nieuwe raam op de tweede verdieping dat toegang zal geven tot het terras, en aan de dakkappen op de bovenste verdieping is nog niet begonnen.

2.

De verwerende partij dient geen nota met opmerkingen in.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De verzoekende partij die zich op de uiterst dringende noodzakelijkheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, in voorkomend geval ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing uiterst dringend noodzakelijk is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid onder meer in dat de verzoekende partij aantoont dat de zaak uiterst dringend noodzakelijk is zodat de behandeling ervan onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot schorsing, zoals bedoeld in artikel 40, §1 DBRC-decreet. 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 gewone schorsingsprocedure 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.

Tot slot wordt van de verzoekende partij verwacht dat zij met de gepaste spoed en diligentie is opgetreden en de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand heeft gewerkt of nadelig beïnvloed.

2.

Met de bestreden beslissing wordt de renovatie van een meergezinswoning met drie woongelegenheden vergund. De woonentiteit op de eerste verdieping wordt aan de achterzijde uitgebreid. Op de tweede verdieping wordt een terras voorzien dat toegankelijk zal zijn via een nieuw raam. Aan het dak zal aan de linker- en rechterzijde een dakkapel voorzien worden op 2 m van de rooilijn. Aan de linkerzijde zal de dakkapel opgetrokken worden tot op 2 m van de achtergevel, aan de rechterzijde tot op 90 cm van de achtergevel en op 60 cm van de rechterzijde.

De verzoekende partij legt uit dat de rechtsaanpalende woning in het bezit is van haar familie en gebruikt wordt als tweede verblijf. Ze toont afdoende aan dat het terras, dat tot aan de gemeenschappelijke gevel zal komen, en de uitbouw op de derde verdieping voor haar hinder met zich mee zal brengen. De aangevoerde nadelige gevolgen zijn naar het oordeel van de Raad zwaarwichtig genoeg om een beoordeling van de zaak bij uiterst dringende noodzakelijkheid te wettigen.

Een uitspraak over een gebeurlijke gewone vordering tot schorsing zal de aangevoerde nadelige gevolgen niet kunnen voorkomen. De verzoekende partij brengt foto's bij van de werken zoals ze deze heeft aangetroffen op vrijdag 22 mei 2020, waarop vastgesteld kan worden dat de ruwbouw van de uitbouw op de eerste verdieping – die tevens zal dienen als het terras op de tweede verdieping – reeds gerealiseerd is. De vergunninghouder heeft geen nota met opmerkingen met betrekking tot de gevorderde schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid ingediend, zodat de Raad de stand van de werken enkel kan evalueren aan de hand van de door de verzoekende partij bijgebrachte foto's. Rekening houdend met de voormelde gegevens kan de Raad enkel vaststellen dat de werken in een zeer korte tijdsspanne volledig uitgevoerd kunnen worden.

Verder stelt de Raad vast dat de verzoekende partij *in casu* ook op diligente wijze gehandeld heeft. De toetssteen om de diligentie van de verzoekende partij te beoordelen betreft in hoofdzaak de kennisname van de feiten en omstandigheden op het terrein die tot gevolg kunnen hebben dat de zaak niet (langer) verenigbaar is met de behandelingstermijn van de gewone vordering tot schorsing. De verzoekende partij toont afdoende aan dat ze behoorlijk heeft gehandeld, waar ze aanhaalt dat ze zich vanwege de maatregelen inzake Covid-19, niet eerder ter plaatse kon begeven, en ze na de kennisname op 22 mei 2020 de eerstvolgende werkdag een procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid heeft opgestart.

3.

Er is dan ook voldaan aan de in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden bij uiterst dringende noodzakelijkheid wanneer er een uiterst dringende noodzakelijkheid wordt aangetoond.

## **B. Ernstige middelen – tweede middel**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert in het tweede middel de schending aan van het BPA nr. 13 Koningin Astridlaan 1976, goedgekeurd bij KB van 7 september 1977, artikel 4.3.1, §1 VCRO, artikel 48, §1, 7° besluit van de Vlaamse regering van 27 november 2015 tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning (hierna: Omgevingsvergunningsbesluit), de artikelen 2 en 3 wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet), en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, en het motiveringsbeginsel.

In het eerste onderdeel voert de verzoekende partij aan dat de verwerende partij het verkeerde BPA heeft toegepast. In de bestreden beslissing wordt verwezen naar het BPA (nr. 114bis) Koningin Astridlaan 1976, goedgekeurd op 13 januari 1998. De verwerende partij verwijst ook naar de W1-strook en W2-strook, die aangeduid staan op het bestemmingsplan van dat BPA. Volgens de verzoekende partij is evenwel het BPA nr. 13 Koningin Astridlaan 1976, goedgekeurd bij KB van 7 september 1977 van toepassing op onderhavige aanvraag. De overeenstemming met het BPA wordt bovendien met een stijlformule gemotiveerd.

In het tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat het aangevraagde strijdig is met het BPA nr. 13. Ze stelt dat volgens de stedenbouwkundige voorschriften terrassen niet meer dan 60 cm mogen uitspringen en op een afstand van 60 van de gemeenschappelijke gevel moeten worden gerealiseerd, waaraan in kwestie niet wordt voldaan. Bovendien zijn in de strook voor bijgebouwen volgens artikel 4 van het BPA geen constructies hoger dan 3,5 m toegelaten. In de bestreden beslissing wordt niet gemotiveerd of het terras in de strook voor bijgebouwen ligt dan wel in de strook voor hoofdgebouwen. Indien het terras in de eerste strook ligt, is de aanvraag eveneens strijdig met artikel 4 van het BPA.

### *Beoordeling door de Raad*

1.

De aanvraag betreft de renovatie van een meergezinswoning gelegen te 8400 Oostende, Warschaustraat 21. De verwerende partij toetst het aangevraagde in de bestreden beslissing aan het BPA nummer 114bis Koningin Astridlaan 1976, goedgekeurd op 13 januari 1998 en overweegt dat de aanvraag hiermee in overeenstemming is.

2.

De verzoekende partij voert in het eerste onderdeel aan dat het aanvraagperceel niet valt onder BPA nr. 114bis, maar wel ressorteert onder het BPA nr. 13 Koningin Astridlaan 1976, goedgekeurd bij KB van 7 september 1977.

De Raad kan op het eerste gezicht de stelling van de verzoekende partij bijtreden. Nazicht van de grafische plannen van de BPA's leert dat de percelen aan de Warschaustraat, waar het aanvraagperceel zich onder bevindt, op het eerste gezicht ressorteren onder BPA nr. 13 en niet BPA nr. 114bis. Dit gegeven vindt tevens bevestiging in het overzicht van de BPA's van de stad Oostende (stuk 11 verzoekende partij). Ook volgens de eigen beschrijvende nota van de aanvrager is het BPA 13 van toepassing op de aanvraag.

Samen met de verzoekende partij moet dan ook op het eerste gezicht worden vastgesteld dat de verwerende partij ten onrechte het aangevraagde niet getoetst heeft aan de voorschriften van het BPA nr. 13 Koningin Astridlaan. De verwerende partij heeft geen nota ingediend en voert bijgevolg

geen verweer aan op dat punt. Ook de vergunninghouder heeft geen verzoekschrift tot tussenkomst ingediend.

3.

In het tweede onderdeel voert de verzoekende partij aan dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met de voorschriften van het BPA nr. 13.

3.1.

Artikel 3.4 'Uitkragende delen op de gevels.' van de stedenbouwkundige voorschriften BPA nr. 13 bepaalt:

*"De loggia's en balkons dienen steeds op 60 cm. afstand van de gemeenschappelijke gevel aangebracht. De uitsprongen van meer dan 10 cm. tot op 2,50 m. hoogte (gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het voetpad) en van meer dan 60 cm. daarboven zijn verboden."*

Artikel 4 BPA nr. 13 bepaalt in verband met de strook voor bijgebouwen het volgende:

“ ...

**4.2 Bouwhoogte**

*De maximum hoogte der op te richten bouwwerken is 3,50 m. (gemeten ten opzichte van het voetpad) muurbedekking of kroonlijst inbegrepen).*

...”

3.2.

Het aangevraagde voorziet in het oprichten van een uitbouw op de eerste verdieping aan de achtergevel, dat tevens als basis zal dienen voor het terras dat via het raam op de tweede verdieping betreden kan worden. Op de plannen wordt het terras ingetekend tot aan de gemeenschappelijke gevel met de rechterbuur en zal de uitsprong van het terras 145 cm diep meten.

De Raad stelt derhalve op het eerste gezicht vast dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met artikel 3.4 BPA nr. 13. Noch de maximale uitsprong van 60 cm, noch de afstand van 60 cm tot de gemeenschappelijke gevel wordt op het eerste gezicht gerespecteerd. Uit de bestreden beslissing blijkt niet dat de verwerende partij het aangevraagde aan artikel 3.4. BPA nr. 13 getoetst heeft.

Verder stelt de Raad met de verzoekende partij vast dat in de bestreden beslissing niet wordt nagegaan of de uitbouw gelegen is in de strook hoofdgebouwen, dan wel de strook voor bijgebouwen. Op het eerste gezicht blijkt derhalve niet dat de verwerende partij het aangevraagde (op behoorlijke wijze) getoetst heeft aan artikel 4 BPA nr. 13.

4.

De Raad merkt ten overvloede op dat de verwerende partij de bestreden beslissing heeft genomen overeenkomstig de vereenvoudigde procedure zoals vernoemd in artikel 17, §1, 2° Omgevingsvergunningsdecreet, terwijl uit het voorgaande volgt dat het aangevraagde op het eerste gezicht strijdig is met het BPA nr. 13.

Overeenkomstig artikel 17, §2, 4° Omgevingsvergunningsdecreet kan de Vlaamse regering de types van projecten aanwijzen waarop de vereenvoudigde vergunningsprocedure van toepassing is.

Artikel 13, eerste lid, 1° Omgevingsvergunningsbesluit wijst de volgende projecten aan waarop de vereenvoudigde vergunningsprocedure van toepassing is:

“...  
...

*aanvragen voor projecten die stedenbouwkundige handelingen omvatten, de vergunningsaanvragen voor projecten of voor veranderingen daaraan, waarbij de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen voldoen aan een van de volgende voorwaarden :*

*a) de handelingen worden uitgevoerd in een gebied waarvoor een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, een bijzonder plan van aanleg of een niet-vervallen verkaveling bestaat, en het aangevraagde is in overeenstemming met de bepalingen van het gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, het bijzonder plan van aanleg of de niet-vervallen verkaveling;*

...”

De Raad stelt zich de vraag op welke wijze de bestreden beslissing zich verhoudt tot deze bepalingen. Uit het voorgaande is immers op het eerste gezicht gebleken dat het aangevraagde niet in overeenstemming is met het geldende BPA nr. 13, zodat derhalve de gewone vergunningsprocedure vermeld in afdeling 2 Omgevingsvergunningsdecreet gevolgd diende te worden, en niet de vereenvoudigde procedure.

5.

Gelet op wat voorafgaat, en mede gelet op het gebrek aan verweer ter zake door de verwerende partij en de vergunninghouder, is het middel ernstig.



## BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad beveelt de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 13 februari 2020, waarbij aan de verzoekende partij de omgevingsvergunning wordt verleend voor het renoveren van een meergezinswoning met 3 woongelegenheden op het perceel gelegen te 8400 Oostende, Warschaustraaf 21, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie D, nummer 0170A2
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in zitting van 29 mei 2020 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH