

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 december 2020 met nummer RvVb-UDN-2021-0368
in de zaak met rolnummer 2021-RvVb-0101-UDN

Verzoekende partij	mevrouw Hilde VERTOMMEN vertegenwoordigd door advocaat Dries PATTYN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8200 Brugge, Rijselstraat 274
Verwerende partij	de provincie WEST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad vertegenwoordigd door advocaten Steve RONSE en Guillaume VYNCKE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 27B
Tussenkomenende partij	mevrouw Suzy SANDERS vertegenwoordigd door advocaat Victor PETITAT, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8000 Brugge, Ter Pannestraat 1

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 20 november 2020 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 24 september 2020.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zuienkerke van 6 april 2020 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een omgevingsvergunning verleend voor de verbouwing van de bestaande woning op het perceel gelegen te 8377 Nieuwmunster (Zuienkerke), Domein 8, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummer 88R.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 28 oktober 2020 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing.

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 november 2020 om in de procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid tussen te komen.

De verwerende partij dient een nota met opmerkingen over de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij is in haar verzoekschrift tot tussenkomst opgenomen.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op de openbare zitting van 30 november 2020.

Advocaat Dries PATTYN, die voor de verzoekende partij verschijnt, advocaat Guillaume VYNCKE, die voor de verwerende partij verschijnt, en advocaat Victor PETITAT, die voor de tussenkomende partij verschijnt, 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 zijn toegepast.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Op 27 november 2020 dient de verzoekende partij een aanvullend stuk 10b in, met name een op 21 november 2020 opgemaakt proces-verbaal van een deurwaarder met bijgevoegde foto's.

Een uitspraak over een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid moet op zo actueel mogelijke feitelijke gegevens steunen. Om die reden kan het aanvullend stuk ten titel van inlichting van de stand van de werkzaamheden in aanmerking worden genomen.

IV. FEITEN

De tussenkomende partij is eigenaar van de eengezinswoning in de gemeente Zuienkerke, Domein 8. Het gaat om een woning in H-vorm bestaande uit drie volumes, met aan de linkerkzijde de garage met zolder en aan de rechterzijde het volume met de woonfuncties. Een kleiner dwarsliggend volume, met onder meer de inkomhal en trap, verbindt beide volumes. De woning heeft een bouwlaag en een verdieping onder zadeldak.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Brugge-Oostkust', vastgesteld met een koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied met landelijk karakter. Het ligt ook binnen de omschrijving van de verkaveling, gekend onder VK11-1, vergund met een besluit van het college van burgemeester en schepenen van de toenmalige gemeente Nieuwmunster van 27 mei 1966.

De verzoekende partij is eigenaar en bewoner van de woning aan de Driftweg 4. Haar perceel bevindt zich ten noordoosten van de eigendom van de tussenkomende partij.

Op 17 december 2019 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zuienkerke een aanvraag in tot afgifte van een omgevingsvergunning voor de verbouwing en uitbreiding van haar woning.

De aangevraagde uitbreiding komt aan de rechterzijde van de bestaande woning en neemt ongeveer zeven meter van de bestaande onbebouwde strook van elf meter tot de rechter perceelgrens in. Het uitbreidingsvolume telt twee bouwlagen en bereikt een hoogte van 5,58 meter onder plat dak. De aanvraag houdt tussen het bestaande en het nieuwe volume aan de voorgevel een luifel in, afgewerkt in witte aluminium panelen, en een schoorsteen met een hoogte van 7,85 meter. De beschrijvende nota licht toe dat de luifel en de schoorsteen bedoeld zijn om een

harmonieuze overgang tussen het traditionele bestaande en het hedendaagse nieuwe volume te bewerkstelligen. Ter hoogte van de uitbreiding voorziet de aanvraag op het gelijkvloers aan de drie zijden een glaspartij. De aanvraag stelt daarnaast de aanleg van een groenscherm voorop.

Het openbaar onderzoek wordt van 23 januari 2020 tot en met 21 februari 2020 gehouden. De verzoekende partij dient een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Zuienkerke verleent op 6 april 2020 een omgevingsvergunning aan de tussenkomen partij. Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 8 juni 2020 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

Eensluitend met het verslag van 27 augustus 2020 van de provinciale omgevingsambtenaar beslist de verwerende partij op 24 september 2020 om het beroep niet in te willigen en een omgevingsvergunning aan de tussenkomen partij te verlenen. De beslissing bevat onder meer de volgende motivering:

“ ...

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

De aanvraag betreft het verbouwen van een bestaande ééngezinswoning. De bestemming wordt bij de aanvraag niet gewijzigd. De eengezinswoning wordt enkel vergroot. De aanvraag is dan ook functioneel inpasbaar in een omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen.

De aanvraag heeft geen enkele impact op de mobiliteit. Er worden immers geen bijkomende woongelegenheden gecreëerd.

Het project voorziet in een uitbreiding die 2 bouwlagen telt en een plat dak. De woningen in de omgeving zijn afgewerkt met een hellend dak. De meeste tellen 1 bouwlaag maar aan de overzijde van de straat hebben de woningen met nr. 3, nr. 5 en nr. 21 ook een hoger gabariet met 2 bouwlagen en een hellend dak. De stelling van de beroeper dat alle woningen in de straat 1 bouwlaag en een hellend dak tellen is bijgevolg niet correct. Het platte dak is wel atypisch voor de omgeving.

In het ontwerp wordt de bestaande woning zo goed als volledig behouden. Enkel de uitbreiding kent een afwijkende dakvorm. Er werd gekozen voor een uitbreiding met een hedendaagse vormgeving. Door deze uitbreiding in een andere architectuurstijl (2 bouwlagen en een plat dak) is duidelijk dat dit om een latere ingreep gaat. De uitbreiding is meer hedendaags en maakt door het contrast duidelijk dat het later toegevoegd werd. Het is positief dat het bestaande volume behouden blijft en niet volledig afgebroken wordt. Het bestaande volume blijft visueel herkenbaar. Er wordt in het ontwerp gezocht naar een oplossing om het oude gedeelte en de nieuwe uitbreiding met elkaar te verbinden en te verzoenen. Zo wordt er onder meer gewerkt met een verbindende luifel aan de voorzijde van de woning. Ook wordt het materiaal- en kleurgebruik afgestemd op het meest typische kenmerk van de verkaveling, met name de witte gevelsteen.

Het is enkel de uitbreiding die een andere stijl heeft maar het kleur- en materiaalgebruik sluit wel aan bij dat van de omliggende bebouwing. Er blijft daarnaast nog veel open ruimte over op het perceel die groen ingevuld wordt. Ook op dat vlak sluit het ontwerp aan bij de naastliggende bebouwing waar de woningen omringd zijn door groen.

Op de hoorzitting stelt de beroepsindiener dat de aanvraag contrasteert met de omgeving maar toch kan vergund worden. De provinciaal omgevingsambtenaar heeft dit voldoende gemotiveerd door te stellen dat de uitbreiding inderdaad een contrast vormt maar dat dit

net positief is. Het gaat om een uitbreiding waarvan de kleur en het materiaalgebruik wel aansluit bij omliggende bebouwing. Bovendien is er geen enkele regel die stelt dat elke woning in deze omgeving hetzelfde en uniform moet zijn. De aanpalende woningen langs Domein zijn diep ingeplant van de straat, op ongeveer 19m. Dit betekent dat er absoluut geen sprake is van een uniform straatbeeld, de woningen zijn immers niet zichtbaar vanop de straat. Aan de overkant van Domein zijn er wel allemaal witte woningen dichter tegen de straat ingeplant, maar aan de zijde van de plaats van de aanvraag zijn de woningen bijna niet zichtbaar. Dit geldt zeker voor de woning van de aanvrager, van aan de straatzijde kan men enkel groen waarnemen en geen woning. Langs de zijde van de beroeper is er ook weinig zicht op de woning, gelet op het aanwezige en toekomstige groen. Bovendien wordt het grootste deel van de achtergevel voorzien in wit geschilderd metselwerk waardoor het eventuele zicht op de woning hetzelfde is als de andere woningen in de omgeving. De beroepsindiener laat uitschijnen alsof de volledige uitbreiding in aluminium wordt voorzien. Uit de plannen blijkt duidelijk dat dit niet het geval is, dit blijkt het beste uit de toegevoegde schetsen met een 3D voorstelling.

In tegenstelling tot wat in het beroepschrift beweerd wordt, vormt de bouwdichtheid geen grote afwijking ten opzichte van de omgeving. Op het perceel is 1 woning voorzien en het blijft 1 woning. Het is wel zo dat de grondinname vergroot en dat het volume aanzienlijk vergroot. Toch blijft er ook nog voldoende onbebouwde ruimte over om de woning in te bedden in het groen.

In het beroepschrift wordt geklaagd dat de achtergevel een quasi blinde muur zal worden van 13,5 m bij 5,58 m voor het oostelijke gedeelte. Er wordt zelfs gesteld dat de totale achtergevel 23,38 m lang zal zijn met een kroonlijsthoogte van 5,58 m. Deze stelling is echter onjuist. Het bestaande volume heeft een kroonlijsthoogte van 3,2 m en deze kroonlijsthoogte blijft behouden voor het westelijke volume, het verbindingsvolume en de helft van het oostelijke volume. Doordat het bestaande gebouw uit diverse volumes bestaat die parallel en loodrecht op de perceelsscheiding ingeplant zijn, is bovendien geen sprake van één doorlopende blinde gevel. De gevel is getrapt en zoals al aangehaald voor een groot stuk maar 1 bouwlaag hoog met een topgeveluitbouw.

Wat de achtergevel van het uitgebreide oostelijke volume betreft kan bevestigd worden dat er maar een beperkt aantal gevelopeningen voorzien zijn. Op de verdieping is een raam voorzien in de badkamer. Er is ook een driehoekig raam voorzien ter hoogte van de verbinding tussen het oude, hellende dak en het nieuwe gedeelte (aan de trap). De gevel is eerder gesloten maar dit vormt net een positief punt naar inkijk toe. Doordat het aantal gevelopeningen op de verdieping beperkt is, is er ook minder kans op inkijk richting de beroeper. Bij het ontwerp van de uitbreiding werd rekening gehouden met de naastliggende bebouwing. De uitbreiding is vooral opengewerkt aan de voorzijde in aansluiting op de diepe voortuin. Ook naar de rechterbuur toe is het aantal openingen beperkt. Het gaat om 3 smalle, langwerpige ramen gesitueerd in de badkamer, dressing en slaapkamer waar niet permanent gewoond wordt. Bovendien zal voor deze ruimtes omwille van de aard ervan wel vaak een gordijn of verduistering gebruikt worden.

Het risico op hinderlijke inkijk vanaf de verdieping bij de burens is dan ook onbestaande. Wat het zicht op de immense blinde gevel betreft kan ook nog opgemerkt worden dat er ter hoogte van de achterste perceelsgrens voorzien is in een bijkomende groeninkleding. Deze groenvoorziening zorgt ervoor dat het zicht op de gesloten gevel gebroken wordt.

De uitbreiding wordt voorzien op minstens 7,4 m (tot 8,3 m) van de achterste perceelsgrens. Deze uitbreiding is zuidelijk gelegen ten opzichte van de beroeper en westelijk ten opzichte van de rechterbuur.

Gezien de zon in het zuiden het hoogst staat en de afstand die gehouden wordt tot de achterste perceelsgrens groter is dan de hoogte van het gebouw kan er geen sprake zijn van een verlies van vrijwel alle zonlicht zoals beweerd wordt in het beroepschrift.

Naar de rechterbuur toe komt de uitbreiding iets dichter, op 4,83 m. De woning van de rechterbuur staat zelf op 3,34 m van de perceelsscheiding. Bovendien bevindt het grootste gedeelte van de tuin van de rechterbuur zich aan de andere kant van zijn woning. Er kan schaduwvorming optreden in de zijtuinstrook bij de rechterbuur maar het betreft hier een zijtuin met een beperkte breedte. Het tuingedeelte voor de woning en aan de andere zijde van de woning wordt veel frequenter gebruikt want daar bevindt zich het terras en een veranda.

De bewering in het beroepschrift dat het hoge schouwvolume zal zorgen voor een verminderde zonlichtinval kan ook weerlegd worden. Dit schouwvolume bevindt zich aan de voorzijde van de uitbreiding en is bijgevolg op minstens 17 m afstand gelegen van de achterste perceelsgrens zodat dit volume geen hinder zal veroorzaken bij de beroeper.

Gelet op de grote afstand tot de perceelsgrens, het aanwezige groen en het bijkomend groen is er geen onaanvaardbare schaduwhinder te verwachten. Bovendien bevindt de aanvraag zich niet in een volledig open, ongeschonden gebied. Er bevinden zich verschillende woningen in de omgeving waardoor een zekere vorm van schaduw aanvaardbaar is. Het gaat om een minimale bijkomende schaduwhinder in de wintermaanden, dit is dan ook aanvaardbaar. De beroepsindiener slaagt er niet in om aan te tonen dat de beoordeling uitgevoerd door de provinciaal omgevingsambtenaar onredelijk is. De deputatie sluit zich dan ook bij deze motivering.

Er zal dan ook geen sprake zijn van overmatige hinder door schaduwvorming, inkijk of uitzicht op een blinde gevel.

In het beroepschrift wordt gesteld dat het project strijdig is met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Hierbij wordt verwezen naar een passage uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waar gesteld wordt dat er aandacht moet besteed worden aan de kwaliteit van de woningen. Eén van de puntjes die aangehaald wordt is visuele vervuiling die moet vermeden worden. Hiermee wordt bedoeld dat onder meer verkrotting van woningen moet aangepakt worden of disharmonie in het straatbeeld. Het gaat hier geenszins om verkrotting en de in het GRS beoogde woonkwaliteit is hier meer dan voldoende aanwezig. De nieuwe uitbreiding ziet er anders uit dan de bestaande woningen in de straat. Toch voorziet het ontwerp in een integratie van de uitbreiding in het totaalbeeld. Zo wordt de uitbreiding ook in de typische witte kleur voorzien. Daarnaast wordt het oude gedeelte en het nieuwe met elkaar verbonden. Bovendien is er voor gezorgd dat het volume dat 2 volle bouwlagen telt zo laag mogelijk gehouden wordt. De totale hoogte bedraagt immers maar 5,58 m ten opzichte van het vloerpeil gelijkvloers wat beperkt is voor een gebouw dat 2 bouwlagen telt. De uitbreiding van de woning in een andere stijl geeft hierdoor geen aanleiding tot een disharmonie in het straatbeeld.

Doordat de huidige configuratie behouden blijft en er enkel voor een contrasterende uitbreiding geopteerd is die bovendien ook aansluiting zoekt bij de bestaande woning onder meer in het kleur- en materiaalgebruik en de inbedding van de bebouwing in het groen kan besloten worden dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Tijdens de hoorzitting stelt de beroepsindiener dat het feit dat er een uitgebreid groenscherm wordt voorzien net aantoont dat het niet past in de omgeving. Dit kan uiteraard niet gevolgd worden. De aanvraag is gelegen in een woongebied met landelijk karakter en de omliggende woningen hebben ruime tot zeer ruime tuinen waarbij voldoende groen is voorzien. Ook de woning van de beroepsindiener is omgeven door veel groen. Dit betekent geenszins dat de woning niet passend is in de omgeving maar het groen zorgt

voor de benadrukking en bevestiging van het groene karakter van de omgeving. Het groen is dus absoluut niet bedoeld om de woning te verstoppen maar het groenscherm benadrukt het landelijk en groene karakter van de omgeving en het groenscherm integreert in het aanwezige groen.

Het geheel past zich in in de onmiddellijke omgeving nu er geen overmatige hinder naar schaduwvorming, inkijk en uitzicht is.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoekschrift tot tussenkomst tijdig en regelmatig ingediend is. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

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

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING BIJ UITERST DRINGENDE NOODZAKELIJKHEID

De verzoekende partij die bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing nastreeft, moet het uiterst dringende karakter van de zaak aantonen. Ze moet daarnaast een middel aanvoeren dat op basis van een eerste voorlopig onderzoek de vernietiging van de beslissing kan verantwoorden en dus ernstig is. Dat zijn de twee cumulatieve voorwaarden waaronder de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid bevolen kan worden, in overeenstemming met artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet.

A. Uiterst dringende noodzakelijkheid

Standpunt van de partijen

1.

In haar uiteenzetting van de uiterst dringende noodzakelijkheid wijst de verzoekende partij op de bouwvrije strook van elf meter tussen de woning van de tussenkomende partij en de oostelijke grens met het perceel nummer 88R, zoals onder meer voorgeschreven door de voorschriften en het grafisch plan van de op 27 mei 1966 vergunde verkaveling. De verzoekende partij stelt dat haar woning ingeplant en georiënteerd werd om een maximale lichtinval in haar woning te verkrijgen, rekening gehouden met die (gegarandeerde) bouwvrije strook. Het vergunde uitbreidingsvolume herleidt die strook tot 4,83 meter. De verzoekende partij neemt foto's in het verzoekschrift op die vanaf haar eigendom genomen zijn, in de zuidelijke richting en richting het perceel van de tussenkomende partij, waarop de bestaande bebouwing zichtbaar is en de contouren van het vergunde volume bij benadering weergegeven worden.

Als nadelige impact doet de verzoekende partij in de eerste plaats gelden dat zij ernstige visuele hinder ten gevolge van de aanvraag lijdt. Zij neemt in haar uiteenzetting het plan van de achtergevel

op om ervan te overtuigen dat zij op een massief, quasi gesloten geheel uitkijkt. Door de nevenschikking van verschillende gevelvormen (een rechthoekig vlak over twee bouwlagen, een enkele bouwlaag met een topgeveluitbouw, een gevel op een bouwlaag met een kroonlijst) en de uitstekende schoorsteen vertoont het geheel volgens de verzoekende partij geen enkele visuele en architecturale samenhang.

De verzoekende partij meent aldus dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een voorheen onbestaande visuele hinder berokkent, aangezien zij door het uitbreidingsvolume het bestaande zuidelijke uitzicht vanaf haar eigendom verliest en uitkijkt ofwel op een grote, quasi blinde muur, ofwel op een hoogstammig groenscherm.

Als impact voert de verzoekende partij vervolgens nog aan dat de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning een voordien niet bestaande schaduwvorming tijdens minstens drie maanden op een jaar veroorzaakt, waarbij de woning, het enige terras en de tuin in de schaduw komen te liggen. Zij maakt berekeningen van schaduw lengtes en beroept zich ook op de schaduwstudie van de tussenkomen partij zelf.

De verzoekende partij besluit dat haar woongenot en levenskwaliteit door de bestreden beslissing ernstig aangetast kunnen worden. Aansluitend zet zij uiteen waarom de behandeling van de zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot schorsing. De aangevoerde nadelige impact doet zich gevoelen zodra de achtermuur van het uitbreidingsvolume voldoende hoog opgetrokken is, ook al zijn de (ruwbouw)werken nog niet voltooid en wordt het gebouw nog niet bewoond. Zij voegt stukken bij waaruit volgens haar blijkt dat de vergunde werken een aanvang genomen hebben. Een uitspraak in de gewone schorsingsprocedure komt te laat om de nadelige gevolgen af te wenden.

Vervolgens situeert de verzoekende partij de kennisneming van de bestreden beslissing, de indiening van het schorsings- en vernietigingsberoep, en de visuele vaststelling van de uitvoering van de bouwwerken in de tijd om het besluit te wettigen dat zij niet getalmd heeft. Die gevolgen worden niet door een vernietiging hersteld. Een vernietigingsarrest verschaft geen uitvoerbare titel voor de afbraak en verwijdering van de uitgevoerde bouwwerken.

2.

De verwerende partij merkt in haar repliek op de aangevoerde uiterst dringende noodzakelijkheid vooraf op dat de verzoekende partij een zeer omvangrijk verzoekschrift van negentig pagina's ingediend heeft. De drie middelen worden over een lengte van niet minder dan zeventig pagina's uiteengezet, gevolgd door de redenen van de uiterst dringende noodzakelijkheid. De verwerende partij hekelt dat een dergelijk verzoekschrift de taak van de rechter en de responsmogelijkheden van de tegenpartijen ernstig bemoeilijkt. Het onderzoek van een schorsingsvordering bij uiterst dringende noodzakelijkheid moet zeer snel en summier verlopen. De gegevens van het dossier moeten dermate duidelijk zijn, dat het bij de eerste lezing en op korte tijd meteen aannemelijk is dat de aangevoerde middelen tot de vernietiging kunnen leiden. De verwerende partij verwijst naar hert arrest van 20 mei 2016 met nummer RvVb/UDN/1516/1120, waarin de lengte van het verzoekschrift onverenigbaar geacht werd met de vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid. Alleen al om die reden meent de verwerende partij dat de uiterst dringende noodzakelijkheid niet aanwezig is. Daar voegt zij aan toe dat de huidige vordering nagenoeg een identieke kopie is van het initieel ingediende verzoekschrift tot schorsing en vernietiging, wat niet van diligent handelen getuigt in een uitzonderingsprocedure die uiterst snel en summier haar beslag moet krijgen.

De verwerende partij werpt vervolgens tegen dat de potentiële uitvoerbaarheid van een vergunning een te verwachten gevolg is van de afgifte ervan. Ook de loutere aanvang van de werken verantwoordt op zich geen uiterst dringende noodzakelijkheid. De vergunninghouder moet zich niet

van het gebruik van de vergunning onthouden zolang de onwettigheid ervan niet vastgesteld is, ook niet als er een vordering tot schorsing ingeleid is. Dat een eventuele vernietiging geen uitvoerbare titel uitmaakt, kan evenmin als argument dienen.

De aangevoerde nadelige gevolgen verantwoordt volgens de verwerende partij de aanwending van de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid niet. De verzoekende partij toont niet concreet aan dat de aangevangen werken van die aard zouden zijn, dat ze onmiddellijk en op zeer korte termijn een verregaande visuele hinder zouden veroorzaken. Een bijgebouw kan niet zonder meer op een aantal dagen worden opgebouwd. De voorgehouden visuele hinder wordt enkel en alleen op de uitvoerbaarheid van de vergunning geënt, zonder dat de verzoekende partij aantoont dat een uitspraak over de gewone vordering tot schorsing niet afgewacht zou kunnen worden. Eenzelfde betoog zet de verwerende partij uiteen tegen de aangevoerde schaduwhinder en verlies aan zonlichtinval.

3.

Ook de tussenkomenende partij ziet in de lengte van het verzoekschrift de negatie van de uiterst dringende noodzakelijkheid. Zij verwijst daartoe naar hetzelfde arrest als de verwerende partij.

De tussenkomenende partij betwist dat de verzoekende partij diligent gehandeld zou hebben. Via het omgevingsloket werd de verzoekende partij op 2 oktober 2020 van de afgifte van de vergunning in kennis gesteld. Op 28 oktober 2020 dient zij een verzoekschrift tot vernietiging met een vordering tot schorsing in. Daarmee heeft de verzoekende partij kennelijk te verstaan gegeven dat de zaak niet zo hoogdringend was, dat enkel een uitspraak bij uiterst dringende noodzakelijkheid soelaas kon bieden. Dat de tussenkomenende partij pas later met de verbouwingswerken startte, maakt de vordering niet plotseling uiterst dringend. Daaraan kon de verzoekende partij zich redelijkerwijze verwachten, gelet op het uitvoerbaar karakter van de vergunning. Door pas na 49 dagen haar vordering in te leiden, is zij niet met de rechtens vereiste waakzaamheid opgetreden.

Voorts toont de verzoekende partij niet aan dat de uitkomst van de gewone procedure in kort geding onherroepelijk te laat zou komen. De verbouwingswerken gaan een aanzienlijke tijd in beslag nemen. De bebouwing van de door de verzoekende partij geviseerde zogenaamde bouwvrije zone is nog niet aan de orde. Er is met andere woorden nog geen sprake van bebouwing die de verzoekende partij aan de gevreesde hinder zou blootstellen. De verzoekende partij toont niet aan dat die hinder zich zou manifesteren alvorens de uitspraak over de gewone vordering tot schorsing valt.

De aangevoerde nadelen zijn volgens de tussenkomenende partij bovendien niet ernstig of zwaarwichtig te noemen. De bewoners in woongebied moeten een normale tolerantie aan de dag leggen voor hinder die eigen is aan een dergelijke omgeving. Van een zogenaamde "blinde achtergevel" kan de verzoekende partij geen ernstig nadeel of ongemak ondervinden aangezien het gehele perceel van de tussenkomenende partij door hoogstammig groen omgeven wordt, en de aanvraag nog een bijkomend groenscherm inhoudt. Ook op het perceel van de verzoekende partij zelf is er hoogstammig groen. De verzoekende partij kan dan ook niet ernstig voorhouden dat zij tegen een "blinde muur" dreigt aan te kijken. De tussenkomenende partij ziet overigens niet in waarover de verzoekende partij zich beklaagt aangezien zij voordien ook al aankeek tegen een achtergevel met eerder beperkte gevelopeningen. Het is daarbij ook inconsistent dat de verzoekende partij het zicht op de achtergevel als "hinderlijk" beschouwt en zich tegelijk verzet tegen de aanplanting van een bijkomend groenscherm dat dit zicht ontnemt. De tussenkomenende partij voegt nog toe dat de verzoekende partij zelf enkele van haar bomen tegen de perceelgrens gekapt of gesnoeid heeft en de vermeende hinder dus zelf veroorzaakt heeft.

De tussenkomende partij vervolgt dat de verzoekende partij evenmin met een ernstige schaduwslag of een ernstig gebrek aan (zon)licht te maken dreigt te hebben. Dat wordt door geen objectief stuk aangetoond. De verzoekende partij gaat voorbij aan de nu al bestaande bebouwing en de bomen op haar eigen perceel. De tussenkomende partij leidt uit haar schaduwstudie af dat de woning van de verzoekende partij als gevolg van de vergunde uitbreiding een beperkte bijkomende schaduwdrop zou kunnen hebben. De nieuwe schouw die de verzoekende partij viseert, komt op zeventien meter van de perceelgrens.

Beoordeling door de Raad

1.

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

De vereiste van uiterst dringende noodzakelijkheid houdt in dat de verzoekende partij aan de hand van voldoende concrete, pertinente en precieze gegevens aannemelijk maakt dat de afhandeling van de gewone schorsingsprocedure te laat komt om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die hun oorzaak vinden in de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

De verzoekende partij moet met de gepaste spoed en diligent hebben gehandeld, en mag de uiterst dringende noodzakelijkheid niet zelf in de hand hebben gewerkt of nadelig hebben beïnvloed. Diligent optreden is inherent aan de wettelijke voorwaarde van uiterst dringende noodzakelijkheid.

2.

Het verweer van de verwerende en de tussenkomende partij wordt niet bijgetreden waar zij tegenwerpen dat alleen al de lengte van het verzoekschrift (negentig bladzijden), dat zich als een quasi identieke kopie van het initieel ingediende verzoekschrift aandient, de uiterst dringende noodzakelijkheid tegensprekt omdat het de taak van de rechter en de mogelijkheid van verweer ernstig bemoeilijkt, en zich niet leent tot het uiterst snel en summier onderzoek dat de uitzonderingsprocedure kenmerkt. Ook complexe of omstandig uiteengezette middelen komt in een procedure tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid een beoordeling toe. Wel zal die beoordeling zoveel te meer het stempel van de uiterst dringende noodzakelijkheid dragen, wat inhoudt dat haar een zeer precair karakter toekomt. De complexiteit of uitvoerigheid kan met andere woorden gevolgen hebben voor het onderzoek van de ernst van de middelen zelf, maar mag geen invloed hebben op de beoordeling van de aangevoerde nadelige impact die de bestreden vergunning kan veroorzaken. Zoals bovendien nog blijkt, kan alleszins het tweede middel in ruime mate tot argumentatie die al in de administratieve vergunningsprocedure aan bod gekomen is, worden teruggebracht.

De verzoekende partij maakt het uitzicht vanuit haar eigendom op het vergunde uitbreidingsvolume visueel aanschouwelijk. Haar betoog dat zij aan beduidende visuele hinder blootgesteld dreigt te worden, kan alvast overtuigen. Dat het in de aanvraag opgenomen en vergunde groenscherm het uitbreidingsvolume ten dele afschermt, doet niet van die conclusie afzien. Er wordt aangenomen dat de bestreden vergunning dermate op de woonkwaliteit van de verzoekende partij dreigt in te grijpen, dat een berechting van de zaak bij uiterst dringende noodzakelijkheid gewettigd is. Het is aannemelijk dat een uitspraak in de al ingeleide gewone schorsingsprocedure te laat dreigt te komen om de verzoekende partij voor die impact te behoeden.

De maatstaf voor het al dan niet diligent gedrag van een verzoekende partij die opkomt tegen een vergunningsbeslissing met een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid, is niet noodzakelijk het tijdsverloop tussen de kennisneming van de bestreden beslissing en het instellen van de vordering. Artikel 40, §2, eerste lid DBRC-decreet laat toe dat de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid op elk ogenblik gevorderd wordt. Het is met andere woorden vanaf het ogenblik dat de uiterst dringende noodzakelijkheid ontstaat, dat een verzoekende partij diligent en waakzaam moet optreden. Dat tijdstip kan, maar moet niet samenvallen met het tijdstip waarop de bestreden beslissing genomen is of, vanuit het perspectief van de verzoekende partij, het tijdstip waarop zij van de afgifte van de vergunning kennis genomen heeft.

De vergunning is dan wel onmiddellijk uitvoerbaar, in het licht van het voorwerp ervan wordt het niet als een gebrek aan waakzaamheid of als ontoelaatbare passiviteit beschouwd dat de verzoekende partij na de kennisneming van de afgifte eerst op een gewone vordering tot schorsing ingezet heeft en niet meteen haar toevlucht tot de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid genomen heeft, op het gevaar af anders haar vordering als voorbarig afgewezen te zien worden. De verzoekende partij stelt dat zij op 18 november 2020 de aanvang van de werken vastgesteld heeft, wat geen tegenspraak ondervindt. De vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid werd op 20 november 2020 ingeleid. Dat tijdsverloop doorstaat de toets aan de vereiste van diligent handelen. Het getuigt van de zijde van de tussenkomende partij overigens van weinig consistentie om, aan de ene kant, de verzoekende partij ten kwade te duiden dat zij niet diligent gehandeld heeft, met andere woorden dat zij te lang getalmd heeft met haar vordering, en, aan de andere kant, haar voor de voeten te werpen dat zij de uitkomst van de schorsingsprocedure niet afgewacht heeft, met andere woorden dat haar vordering voorbarig is.

Het verwijt van de tussenkomende partij dat de verzoekende partij niet diligent gehandeld zou hebben, wordt niet aangenomen.

Het wordt evenmin aangenomen dat de verzoekende partij de “vermeende hinder” zelf veroorzaakt zou hebben omdat zij op haar perceel, aan de perceelgrens met de tussenkomende partij, bomen gekapt of gesnoeid heeft.

3.

De in artikel 40, §2, eerste lid, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat de verzoekende partij een uiterst dringende noodzakelijkheid aantoont, is vervuld.

B. Ernstige middelen – tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Een tweede middel ontleent de verzoekende partij aan de schending van de artikelen 1.1.4, 4.1.1, 1° en 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (vervolgens: VCRO), van de artikelen 5 en 6 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van het bestemmingsvoorschrift “woongebied met landelijk karakter” van het gewestplan ‘Brugge-Oostkust’, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (vervolgens: Motiveringswet), van het beginsel van behoorlijk bestuur, in het bijzonder “de materiële en formele motiveringsplicht, het redelijkheidsbeginsel, de zorgvuldigheidsplicht en de hoorplicht”, en de schending van “de bewijskracht van de stukken van het administratief dossier, in het bijzonder de vergunningsaanvraag en het fotodossier” van verzoekster”.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Grieven

(...)

Hoewel in woongebied met landelijk karakter bebouwing tot de normale mogelijkheden behoort, heeft dit niet automatisch tot gevolg dat eender welk gebouw op eender welke afstand van andere gebouwen, waaronder woningen, kan worden ingeplant. Telkens zal de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto dienen te gebeuren. Daarbij mag van een behoorlijk handelend bestuur worden verwacht dat het zorgvuldig onderzoekt of de inplantingsplaats zoals voorzien in de aanvraag wel verantwoord is. Dit geldt des te meer nu tijdens het openbaar onderzoek bezwaren zijn ingediend die betrekking hebben op de concrete inplanting van het project, onder meer door de verzoekende partijen.

(...)

Verzoekster voerde in haar beroepsschrift en in haar nota van 14 september 2020 aan dat alle gebouwen in de onmiddellijke omgeving ééngesinswoningen zijn, met één volwaardige bouwlaag, onder een benut zadeldak, met een gelijke of gelijkaardige kroonlijsthoogte, nokhoogte en afwerking (witgeschilde gevels in traditioneel metselwerk) (...).

Het project wijkt af van de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving (...):

- (a) Het project voorziet in de verbouwing en de uitbreiding van het oostelijke bouwvolume, dat na de verbouwing 2 volwaardige bouwlagen onder een plat dak zal tellen. De typologie en de dakvorm van het project is sterk afwijkend.*
- (b) Door de uitbreiding is het grondplan van het oostelijke bouwvolume 13,49 m (breedte) op 13,55 m (diepte). De oppervlakte van de eengezinswoning neemt toe met 106,513 m², op twee bouwlagen (dus: 213,026 m²). Het oostelijk bouwvolume wordt uitgebreid tot 1.019,965 m³. De onmiddellijke omgeving kent geen dergelijke bouwvolumes. Het project wijkt bijgevolg af inzake ruimtegebruik, bouwdichtheid en bouwvolume.*
- (c) Aan de voorgevel is een in het oog springende schoorsteen voorzien van 7,85 m op 1,93 m, die 2,27 m boven de kroonlijst van het uitbreidingsvolume uitsteekt (hetzij een oppervlakte van 4,38 m²). Aan de voorgevel wordt een grote luifel geplaatst, afgewerkt met witte aluminium panelen. Op het gelijkvloers zijn er grote glaspartijen. Op de verdieping is er een rechthoekige “accentuering”, eveneens afgewerkt met een witte aluminium bekleding. Het administratief dossier bewijst voorts dat in de oostgevel uitsprongen zijn voorzien van 0,83 m, met een hoogte van 2,80 m.*

De achtergevel van het oostelijke bouwvolume krijgt een breedte van 13,49 m, op een kroonlijsthoogte van 5,58 m (hetzij een oppervlakte van 75,27 m²). De achtergevel van de volledige woning is een grote, quasi blinde muur, over een breedte van 23,38 m, op een kroonlijsthoogte van 5,58 m.

Het project wijkt bijgevolg ook architecturaal en visueel-vormelijk sterk af van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

Het project wijkt inzake ruimtegebruik, bouwdichtheid, bouwvolume, dakvorm, kroonlijsthoogte architecturaal en visueel-vormelijk sterk af van de bestaande bebouwing in de directe omgeving.

Verzoekster voegde in haar nota van 14 september 2020 hier aan toe dat het project gelegen langs de straat "Domein" deel uitmaakt van een tuinwijk uit de jaren '70, die wordt gekenmerkt door een uniform karakter, waarbij de bebouwing visueel-vormelijk en architecturaal op elkaar aansluit en een ruimtelijke samenhang vertoont (...). De bouwvrije strook van 11,09 m aan de oostelijke perceelsgrens van het perceel 88R van de vergunningsaanvrager beoogt het open en landschappelijk karakter van de tuinwijk te vrijwaren (...). Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag, moet rekening worden gehouden met de omstandigheid dat het project gelegen is in een tuinwijk met een uniform karakter ten gevolge van strikt vastgelegde vormkarakteristieken (...).

Verzoekster voerde in haar beroepsschrift aan (...):

- dat het project afwijkt van de bestaande bebouwing in de directe omgeving en onverenigbaar is met de gewestplanbestemming "woongebied met landelijk karakter", doordat het aangevraagde niet dezelfde vorm heeft en niet van hetzelfde type is als de plaatselijke bebouwing in de onmiddellijke omgeving (...);*
- dat het project inzake ruimtegebruik, bouwdichtheid, bouwvolume, dakvorm, kroonlijsthoogte architecturaal en visueel-vormelijk sterk afwijkt van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Het project sluit niet harmonieus aan op het straatbeeld. Het project is bijgevolg niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening (...).*

De bestreden beslissing verwerpt deze grieven van verzoekster, verklaart het administratief beroep van verzoekster ongegrond en verleent aan de vergunningsaanvragers de aangevraagde omgevingsvergunning, op grond van de motieven aangehaald in het middel. De bestreden beslissing beslist met de in het middel aangehaalde motieven in essentie dat het project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (...).

*Eerste onderdeel
(...)*

Verzoekster voegde in haar nota van 14 september 2020 hier aan toe dat het project gelegen langs de straat "Domein" deel uitmaakt van een tuinwijk uit de jaren '70, die wordt gekenmerkt door een uniform karakter, waarbij de bebouwing visueel-vormelijk en architecturaal op elkaar aansluit en een ruimtelijke samenhang vertoont (...).

De bestreden beslissing beslist vooreerst aan dat er geen sprake is van een uniform straatbeeld, omdat de aanpalende woningen diep zouden zijn ingeplant en niet zichtbaar zouden zijn vanop straat (...). Dit motief is kennelijk onjuist:

- (a) De verantwoordingsnota van de architect erkent dat de onmiddellijke omgeving een uniform karakter heeft, doordat alle woningen traditioneel zijn gemetst, wit zijn geschilderd en bestaan uit 1 of 2 bouwlagen met een hellend dak (zie p. 1 van de verantwoordingsnota):
(...)*
- (b) De foto's F2, F4, F5, F9 en F10 van de vergunningsaanvrager tonen de gebouwen in de onmiddellijke omgeving, die ééngezinswoningen zijn, met één volwaardige bouwlaag, onder een benut zadeldak, met een gelijke of gelijkaardige*

kroonlijsthoogte, nokhoogte en afwerking (witgeschilderde gevels in traditioneel metselwerk).

Verzoekster heeft bij haar beroepsschrift een fotodossier toegevoegd met 22 foto's van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving van het project die eveneens de plaatselijke toestand bewijzen (...). Verzoekster heeft deze gebouwen vanop straat gefotografeerd, zonder de betrokken eigendommen te betreden (...). Dit bewijst dat de betrokken gebouwen zijn, niettegenstaande hun min of meer diepe inplanting, zichtbaar zijn vanop straat.

Zowel de foto's van de vergunningsaanvrager, als het fotodossier van verzoekster bewijzen dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door een uniform karakter, waarbij de bebouwing visueel-vormelijk en architecturaal op elkaar aansluit en een ruimtelijke samenhang vertoont

- (c) De bestreden beslissing verwijst naar de woningen gelegen te Domein nr. 3, nr. 5 en nr. 21 (...).
[afbeeldingen]*

Dit alles bewijst dat (i) dat de voor het dossier relevante in de omgeving bestaande bebouwing zichtbaar is vanop straat (ongeacht hun inplanting) en (ii) een uniform karakter heeft (traditioneel metselwerk; wit geschilderde gevels; 1 of 2 bouwlagen met een hellend dak; geen grote glaspartijen; geen luifels; geen aluminium bekleding of accentueringen; geen grote schoorstenen).

Dit bewijst dat het motief van de bestreden beslissing dat er geen sprake is van een uniform straatbeeld, omdat de aanpalende woningen diep zouden zijn ingeplant en niet zichtbaar zouden zijn vanop straat (...), onjuist is, minstens kennelijk onredelijk. De bestreden beslissing steunt niet op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

(...)

Tweede onderdeel

(...)

Zoals hoger gezegd voerde verzoekster aan:

- dat het project afwijkt van de bestaande bebouwing in de directe omgeving en onverenigbaar is met de gewestplanbestemming "woongebied met landelijk karakter", doordat het aangevraagde niet dezelfde vorm heeft en niet van hetzelfde type is als de plaatselijke bebouwing in de onmiddellijke omgeving (...);*
- dat het project inzake ruimtegebruik, bouwdichtheid, bouwvolume, dakvorm, kroonlijsthoogte architecturaal en visueel-vormelijk sterk afwijkt van de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Het project sluit niet harmonieus aan op het straatbeeld. Het project is bijgevolg niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening (...).*

De bestreden beslissing stelt, net zoals verzoekster, vast dat het uitbreidingsvolume afwijkt van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het uitbreidingsvolume heeft een andere architectuurstijl en een afwijkend gabriet, omdat het 2 bouwlagen omvat, een plat dak heeft en een hedendaagse vormgeving heeft (...).

De bestreden beslissing beslist desalniettemin dat het project verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing steunt in essentie op de volgende motieven, die de bestreden beslissing echter niet redelijkerwijs kunnen dragen:

- (a) De bestreden beslissing overweegt dat het mogelijk is dat de uitbreiding van een bestaande woning in een landelijke omgeving mogelijk niet past in de goede plaatselijke aanleg (...). Voorts overweegt de bestreden beslissing dat er op het perceel nog veel open ruimte overblijft die groen ingevuld wordt (...).*

Deze overweging besteedt uitsluitend aandacht aan het project, zonder aandacht voor de onmiddellijke omgeving.

De bestreden beslissing houdt hierbij geen enkele rekening met de vaststelling dat het project is gelegen in een woongebied met landelijk karakter. Het beoogde open en landschappelijke karakter van de onmiddellijke omgeving wordt op geen enkele wijze bij de beoordeling betrokken.

De bestreden beslissing houdt evenmin rekening met de vaststelling dat het project is gelegen in een tuinwijk, die wordt gekenmerkt door een uniform karakter, waarbij de bebouwing visueel-vormelijk en architecturaal op elkaar aansluit en een ruimtelijke samenhang vertoont. Deze omstandigheden worden op geen enkele wijze bij de beoordeling betrokken. De ruimtelijke impact van het project op de ruimtelijke samenhang van het geheel van de verkaveling en van de tuinwijk wordt niet bij de beoordeling betrokken.

De bestreden beslissing beslist om deze reden alleen al niet wettig dat het project verenigbaar is met de bestemming woongebied met landelijk karakter en met een goede ruimtelijke ordening.

- (b) De bestreden beslissing overweegt dat de bestaande woning zo goed als volledig wordt behouden en visueel herkenbaar zou blijven; het oude en het nieuwe gedeelte worden met elkaar verbonden en verzoend, o.a. door de luifel aan de voorzijde van de woning (...).*

Dit gegeven houdt geen enkele beoordeling in van de verenigbaarheid van het uitbreidingsvolume met de onmiddellijke omgeving. Deze overweging besteedt uitsluitend aandacht aan het project, zonder aandacht voor de onmiddellijke omgeving.

Het motief dat de bestaande woning wordt behouden is niet draagkrachtig, aangezien de bestreden beslissing vaststelt dat de bestaande woning al fundamenteel afwijkt van de verkavelingsvoorschriften (...). Dat de bestaande woning was vergund is niet pertinent, aangezien uit deze vergunning kunnen geen rechten, aanspraken of verworvenheden worden in het kader van een nieuwe vergunningsaanvraag. Dat in het verleden een bepaalde bebouwing werd vergund, ontslaat de vergunningsverlenende overheid van de verplichting om de wettigheid en de ruimtelijke impact van het project in zijn geheel en op vandaag te beoordelen, rekening houdende met de geldende decretale beoordelingsgronden.

Merk op dat de luifel volgens het plan (...) 3 meter uitspringt ten opzichte van de voorgevel van de bestaande bebouwing. Deze luifel doorbreekt de uniformiteit die de tuinwijk kenmerkt. De bestreden beslissing bevat geen enkele overweging

waaruit blijkt dat dergelijke luifel verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, niettegenstaande de opmerking van verzoekster in haar nota (...).

- (c) Volgens de bestreden beslissing is het materiaal- en kleurgebruik van het uitbreidingsvolume afgestemd op de onmiddellijke omgeving (...).*

Zoals hoger gezegd wordt de bebouwing in de onmiddellijke omgeving gekenmerkt door witgeschilderde gevels in traditioneel metselwerk (...). Het uitbreidingsvolume wordt gekenmerkt door grote glaspartijen in de voorgevel, een grote luifel aan de voorgevel en een rechthoekige "accentuering", afgewerkt met een witte aluminium bekleding.

Dat het uitbreidingsvolume in een witte kleur wordt uitgevoerd, verandert niets aan de vaststelling dat dit uitbreidingsvolume wat betreft het materiaalgebruik (glaspartijen, een luifel en een accentuering afgewerkt in aluminium bekleding) niet verenigbaar is met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving gekenmerkt door (voor)gevels in traditioneel metselwerk, die niet van grote glaspartijen (of andere grote onderbrekingen in het gevelvlak) of een aluminium bekleding zijn voorzien. Het materiaalgebruik en de vormgeving van het uitbreidingsvolume doorbreekt de uniformiteit die de tuinwijk kenmerkt. Het uitbreidingsvolume sluit niet aan op de onmiddellijke omgeving.

De bestreden beslissing omschrijft het uitbreidingsvolume overigens als een contrast ten opzichte van de onmiddellijke omgeving (...). De bestreden beslissing spreekt zichzelf tegen door het uitbreidingsvolume enerzijds als afgestemd op de onmiddellijke omgeving te omschrijven, maar anderzijds ditzelfde uitbreidingsvolume als contrasterend met de onmiddellijke omgeving te bestempelen. De bestreden beslissing steunt niet op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

- (d) Volgens de bestreden beslissing zou door de afwijkende architectuurstijl (2 bouwlagen en een plat dak) duidelijk zijn dat het gaat om een latere ingreep gaat (...).*

Dit motief is nietszeggend. Op grond van dit motief kan ieder bouwwerk worden vergund dat architecturaal en visueel-vormelijk niet aansluit op de in de omgeving bestaande toestand. Dit motief komt er op neer dat de onmiddellijke omgeving bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geheel wordt genegeerd.

- (e) De bestreden beslissing stelt vast dat de grondinname vergroot en het volume aanzienlijk vergroot (...).*

De bestreden beslissing spreekt niet tegen dat de oppervlakte van de eengezinswoning toeneemt met 106,513 m², op twee bouwlagen (dus: 213,026 m²), wat een uitbreiding van de oppervlakte inhoudt met meer dan 70 % (...). De bestreden beslissing betwist evenmin dat de afmeting en de inplanting van de constructies, substantieel afwijkt van de verkavelingsvoorschriften van verkavelingsvergunning "V11-1 Domein" (...). De bestreden beslissing betwist tenslotte evenmin dat het oostelijk bouwvolume wordt uitgebreid tot 1.019,965 m³ en dat de onmiddellijke omgeving dergelijke bouwvolumes niet kent.

De bestreden beslissing bevat desalniettemin geen enkel motief met betrekking tot de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving wat betreft het ruimtegebruik, het bouwvolume en de inplanting van het uitbreidingsvolume.

De bestreden beslissing beperkt zich tot de enkele overweging dat er nog voldoende onbebouwde ruimte overblijft om de woning in te bedden in het groen (...). Deze overweging houdt echter geen enkele beoordeling in van de verenigbaarheid van het uitbreidingsvolume met de onmiddellijke omgeving. Deze overweging besteedt uitsluitend aandacht aan het project, zonder aandacht voor de onmiddellijke omgeving. De schaal en de ruimtelijke impact van het project wordt niet afgewogen tegenover de ruimtelijke draagkracht van de onmiddellijke omgeving.

Zoals aangevoerd in randnummer 32 van het beroepsschrift van verzoekster (...), komt de overweging dat er nog voldoende onbebouwde ruimte overblijft om de woning in te bedden in het groen er in essentie op neer dat de verenigbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving wordt afgeleid uit de onzichtbaarheid van de bebouwing ten gevolge van het te voorzien groen. Een project dat alleen verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening omdat en zolang het onzichtbaar is, is niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

Dit klemt des te meer, nu de bestreden beslissing de aanleg van een voldoende ruim groenscherm niet uitdrukkelijk als voorwaarde oplegt. De beweerde inbedding van de bebouwing in het groen wordt door de bestreden beslissing niet gewaarborgd.

De bestreden beslissing bevat bijgevolg geen enkel pertinent of draagkrachtig motief met betrekking tot de verenigbaarheid van het project met een goede ruimtelijke ordening. De bestreden beslissing schendt artikel 4.3.1 VCRO van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, de artikelen 2 en 3 Motiveringswet en de materiële motiveringsplicht, de zorgvuldigheidsplicht en het redelijkheidsbeginsel.

De bestreden beslissing houdt hierdoor ook kennelijk geen rekening met de grieven en opmerkingen van verzoekster, die voormelde motieven reeds omstandig had beantwoordt in haar nota van 14 september 2020 (...). In zoverre schendt de bestreden beslissing zowel de formele en materiële motiveringsplicht, de zorgvuldigheidsplicht, het redelijkheidsbeginsel en de hoorplicht.

De Provinciale Omgevingsambtenaar stelde in zijn verslag uitdrukkelijk vast dat het uitbreidingsvolume contrasteert met de onmiddellijke omgeving (...). De Provinciale Omgevingsambtenaar merkt voorts op dat indien niets behouden zou blijven van de bestaande woning, het uitbreidingsvolume totaal niet aanvaardbaar zou zijn. De Provinciale Omgevingsambtenaar stelt bijgevolg vast dat het uitbreidingsvolume, op zichzelf beschouwd, onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening (...).

Deze overwegingen bewijzen dat de goede ruimtelijke ordening door het uitbreidingsvolume wordt geschaad. Het verslag van de Provinciale Omgevingsambtenaar (...) verplichtte de vergunningsverlenende overheid haar beslissing met betrekking tot het voorwerp van de vergunningsaanvraag des te zorgvuldiger te onderzoeken, wat zij niet heeft gedaan.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

a. Eerste middelonderdeel

De verwerende partij is de mening toegedaan dat zij wel degelijk een correcte beoordeling van het dossier heeft gemaakt en dat zij wel degelijk op een correcte wijze heeft kunnen oordelen dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

De verzoekende partij dient goed het onderscheid te maken tussen wettigheids- en opportunitetskritiek, waarbij uw Raad enkel en alleen bevoegd is om te oordelen over het feit of de verwerende partij niet op kennelijk onredelijke wijze tot haar besluit is gekomen. Het is geenszins de bedoeling dat uw Raad zijn beoordeling in de plaats stelt van de beoordeling van de verwerende partij.

Het verzoekschrift geeft daarbij duidelijk blijk van een verregaande opportunitetskritiek en toont op geen enkel moment aan dat de beslissing van de verwerende partij en de daarin opgenomen motieven als kennelijk onredelijk zouden moeten worden bestempeld.

De verwerende partij kon in haar beslissing wel degelijk stellen dat er in de verkaveling “Domein” en de bestaande omgeving geen sprake is van een uniform straatbeeld, waardoor de aanvraag wel degelijk voor vergunning in aanmerking kwam. Zij motiveerde dit als volgt: (...)

De verwerende partij brengt in haar beslissing letterlijk de omgeving in kaart en verwijst naar de bestaande bebouwing in de tuinwijk “Domein”. Zij haalt daarbij aan dat aan de ene kant van de straat de bebouwing eerder ver van de straat en aan de andere kant eerder dicht bij de straat voorkomt. Zij wijst daarnaast op het feit dat sommige woningen in de omgeving 1 bouwlaag met een hellend dak hebben en andere dan weer 2 bouwlagen met een hellend dak en geeft aan dat de tuinwijk inderdaad gekenmerkt wordt door veel groen, maar ook door verschillende perceelsconfiguraties.

[afbeelding]

Bovenstaande afbeelding toont dit alles ook duidelijk aan. Er is sprake van (relatief) ruime percelen met een groen karakter en veel tuin. De woningen staan daarbij kriskras over de percelen verdeeld en komen nu eens aan de straatkant en dan weer dieper op de percelen voor. Ook het materiaalgebruik van de dakpannen verschilt (grijs, zwart, oranje). Sommige woningen zijn grote, alleenstaande villa's, andere zijn dan weer koppelwoningen.

In haar beslissing stelt de verwerende partij tot slot dat het aangevraagde, ondanks het feit dat de omgeving naar inplanting van de gebouwen en het type bebouwing niet uniform kan worden genoemd, zich toch in de omgeving inpast, gelet op het feit dat het kleuren- en materiaalgebruik weer wél aansluit op de in de omgeving bestaande toestand, die - toch in het begin van de straat - gekenmerkt wordt voor wit geschilderde gevels.

Welnu. Onderstaande, nieuwe, concept, doet aan dit alles geen afbreuk en behoudt het traditionele karakter van de op het perceel bestaande bebouwing:

[afbeeldingen]

Op basis van dit alles kon de verwerende partij dan ook wel degelijk tot het besluit komen dat geen sprake is van een uniform karakter dat geen bijkomende bijgebouwen zou

toelaten. De verzoekende partij toont de kennelijke onredelijkheid van deze motivering alleszins niet aan en neemt gewoon de zaken uit het aanvraagdossier die haar dossier ondersteunen, zonder evenwel het volledige plaatje in ogenschouw te nemen.

(...)

b. Tweede middelonderdeel

Ook met de argumentatie uit het tweede middelonderdeel kan de verwerende partij zich niet akkoord verklaren. Het is immers niet omdat de verwerende partij in haar beslissing vaststelt dat het aangevraagde afwijkt van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, dat zij ook zonder meer de aanvraag dient te weigeren. Dit lijkt de verzoekende partij nochtans te suggereren.

De bestreden beslissing houdt, in tegenstelling tot wat de verzoekende partij aanhaalt, wel degelijk rekening met de bestaande omgeving (zie ook repliek eerste middelonderdeel - supra). Een en ander blijkt nagenoeg uit de onderstaande passages uit de beslissing:

(...)

De verwerende partij gaat in op het feit dat de aanvraag zich situeert in woongebied met landelijk karakter en brengt de kenmerken van de omgeving in kaart. Zij gaat in op het aspect "tuinwijk", een begrip dat niet wordt gedefinieerd en in de spraakgebruikelijke betekenis moet worden beschouwd als een wijk die zich kenmerkt door eengezinswoningen met een voor- en een achtertuin en een omgeving met veel groen. De verwerende partij besteedt bij dit alles zelfs bijzonder veel aandacht aan de onderlinge samenhang en de kenmerken van de omgeving, waarbij het inpassen in deze omgeving zelfs een grote beweegreden geweest is om het dossier toch te vergunnen. Ook het materiaalgebruik en de inplanting op het perceel komen in de beoordeling van de verwerende partij aan bod.

De verwerende partij hoeft daarbij ook niet "tegen te spreken" dat de oppervlakte van de eengezinswoning toeneemt met 106.513 m². Dit zou compleet onlogisch zijn, nu dit net het voorwerp van de aanvraag uitmaakt. De verwerende partij dient wel te beoordelen of de aangevraagde uitbreiding de bezettingsgraad op het perceel niet onevenredig vergroot en of dergelijke bezettingsgraad in de omgeving ook voorkomt. Dit heeft zij ook gedaan:

(...)

Een blik op de omgeving bevestigt dit standpunt van de verwerende partij:

[afbeelding]

Er is sprake van een afwisseling tussen ruime en minder ruime percelen met verschillende types bebouwing, waarbij steeds ruimte gelaten wordt voor genoeg groen, maar waarbij ook niet valt te zeggen dat het groen zou overheersen. Het vergunde project kan, in vergelijking met de omgeving, zelfs - ook na de uitbreiding - worden beschouwd als een van de groenere percelen, waarbij het aandeel verharding veel minder en het aandeel groen veel groter is dan op de omliggende percelen.

De verzoekende partij kan niet geloofwaardig en op overtuigende wijze betogen dat de verwerende partij de onmiddellijke omgeving in voorliggend dossier buiten beschouwing zou laten. Zij legt haar verwachtingen volledig verkeerd en tracht haar wens naar een absolute standstill op het aanvraagperceel door te vertalen naar een standpunt dat erin zou bestaan dat geen enkele nieuwe of anders uitzijnde bebouwing in de omgeving nog mogelijk zou zijn, waardoor zij de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de verwerende partij in verregaande mate tracht te beperken. Het is geenszins zo dat elke nieuwe ontwikkeling dezelfde vorm moet hebben en van hetzelfde type moet zijn als de bebouwing in de bestaande omgeving. Dergelijk standpunt is ongegrond en doet afbreuk aan de architecturale creativiteit.

Tot slot kan ook gewezen worden op een compleet verkeerde lezing van het POA-verslag. De verzoekende partij geeft aan dit verslag een draagwijdte die er helemaal niet aan vastkleeft. Door te stellen dat de POA zou vaststellen dat het uitbreidingsvolume, op zichzelf beschouwd, onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, geeft de verzoekende partij aan dit verslag een invulling die het allerm minst heeft. Essentieel is namelijk dat het uitbreidingsvolume net niet afzonderlijk moet worden beschouwd, gelet op het feit dat het net aan een bestaand volume wordt gebouwd. Zonder meer abstractie maken van het bestaan gebouw, als het ware pour le besoin de la cause, kan niet. De POA beoordeelde de aanvraag, zoals het ook moet, net in het licht van de koppeling die gemaakt wordt tussen het aangevraagde en het bestaande gebouw. Het is net op dit vlak dat de POA het gebouw verenigbaar acht, zelfs gelet op het contrasterende effect van het gebouw.

De verzoekende partij geeft in heel dit dossier een invulling aan de verkavelingsvoorschriften die er niet is. Er is helemaal geen sprake van een bouwvrije strook die uit het verkavelingsplan zou blijken en er is al helemaal geen sprake van een bouwvrije strook die tot doel zou hebben om het open en landschappelijk karakter van de tuinwijk te vrijwaren. Zou deze bouwvrije strook er wel zijn, quod non, dan is in elk geval op geldige wijze van de voorschriften afgeweken.

Verzoekende partij ontwaart her en der vormkarakteristieken die ter plaatse niet aanwezig zijn en in elk geval niet strikt zijn vastgelegd.

Finaal kan dan ook besloten worden dat de verwerende partij wel degelijk rekening gehouden heeft met ruimtegebruik, bouwdichtheid, bouwvolume, dakvorm, kroonlijsthoogte en architecturale en visueel- vormelijke elementen van de aanvraag. De verzoekende partij toont alleszins op geen enkel moment de kennelijke onredelijkheid van de bestreden beslissing aan.

...

3.

De tussenkomen de partij repliceert dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening tot de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur behoort. De beoordeling moet weliswaar afdoende gemotiveerd zijn, maar de beslissing is maar onwettig als de kennelijke onredelijkheid aangetoond wordt. Volgens de tussenkomen de partij slaagt de verzoekende partij daar niet in. De verwerende partij heeft wel degelijk de juiste feitelijke kenmerken van de bestaande omgeving in ogenschouw genomen, en in alle redelijkheid kunnen besluiten dat het straatbeeld niet uniform is en de aanvraag niet onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Ook de inpasbaarheid van het bijkomen de volume aansluitend bij de bestaande bebouwing wordt uitvoerig en in redelijkheid gemotiveerd. De tussenkomen de partij citeert uit de motivering in de bestreden beslissing om daarvan te overtuigen. De verzoekende partij toont minstens niet aan dat de beoordeling *prima facie* kennelijk onredelijk zou zijn. Uit de bestreden beslissing blijkt zelfs dat de verzoekende partij op de hoorzitting verklaard heeft dat het project weliswaar met de omgeving zou contrasteren maar toch vergund kon worden.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) VCRO volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalt als beginsel dat de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld wordt aan de hand van aandachtspunten en criteria die, voor zover

noodzakelijk of relevant, betrekking hebben op onder meer “de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen”. Het vergunningverlenend bestuur houdt daarbij rekening met de in de omgeving bestaande toestand.

Of een aanvraag de toets aan de goede ruimtelijke ordening doorstaat, behoort tot de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van het vergunningverlenend bestuur. De Raad mag zijn beoordeling van de feiten niet in de plaats van die van het bestuur stellen. In de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht onderzoekt hij of het bestuur zijn appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft. Dat houdt in dat hij nagaat of het bestuur van de juiste gegevens uitgegaan is, of het die correct beoordeeld heeft en of het in redelijkheid tot zijn beslissing is kunnen komen.

Op grond van de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet moet de vergunningsbeslissing uitdrukkelijk de motieven bevatten die het bestuur tot zijn oordeel over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening gebracht hebben. De redengeving moet afdoende, dat wil zeggen draagkrachtig zijn. Er kan alleen met de in de vergunningsbeslissing verwoorde redengeving rekening worden gehouden.

2.

In haar administratief beroepschrift heeft de verzoekende partij doen gelden dat de aanvraag op architecturaal en visueel-vormelijk vlak, en qua ruimtebeslag en volume een breuk betekent met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het met een fotodossier ondersteund betoog luidt dat de in de onmiddellijke omgeving bestaande bebouwing uniforme kenmerken heeft, bestaande uit eengezinswoningen met een volwaardige bouwlaag, een benut zadeldak, een gelijke of gelijkaardige kroonlijst- en nokhoogte, en afwerking met witgeschilderde gevels in traditioneel metselwerk. Het uitbreidingsvolume met twee bouwlagen onder een plat dak staat daar volgens de verzoekende partij mee in contrast. De verzoekende partij wijst daarnaast op de in de aanvraag begrepen schoorsteen van 7,85 meter, de luifel aan de voorzijde afgewerkt met een aluminium bekleding, en de glaspartijen op het gelijkvloers om van de disharmonie met de omgeving te overtuigen. Ook de schaal, met een toename van de oppervlakte van de eengezinswoning van ongeveer 150 m² naar 256 m², is volgens de verzoekende partij niet in de onmiddellijke omgeving inpasbaar.

In haar beroepsnota van 14 september 2020 heeft de verzoekende partij nog de aandacht gevraagd voor de ligging van het betrokken perceel, aan de straat Domein, in een “tuinwijk” uit de jaren 1970 die zich door haar uniforme karakteristieken laat onderscheiden.

3.

Het wettelijk verplicht gestelde onderzoek van de goede ruimtelijke ordening houdt in dat de verwerende partij terdege nagaat of de feitelijke kenmerken van de aanvraag in te passen zijn in de omgeving.

In zoverre de verwerende partij in de bestreden beslissing overweegt dat de aanpalende woningen langs Domein diep ingeplant zijn, op ongeveer negentien meter van de straat, dat de woningen niet zichtbaar zijn vanaf de straat en dat er om die reden “absoluut geen sprake is van een uniform straatbeeld”, weerlegt zij *prima facie* de kritiek niet dat de in de omgeving bestaande woningen uniforme kenmerken vertonen. Dat de woningen vanaf de straat niet zichtbaar zijn, houdt niet in dat ze hun feitelijke kenmerken verliezen en is zo te zien geen legitiem argument om aan die karakteristieken voorbij te gaan. Eenzelfde oordeel lijkt te moeten worden voorbehouden aan het motief dat de woning van de tussenkomende partij achter het groen vanaf de straatkant niet waargenomen kan worden.

De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing dat het uitbreidingsvolume, met een hedendaagse vormgeving, architecturaal een contrast vormt met de omgeving. Dat contrast blijkt daarbij van die aard te zijn, dat volgens de provinciale omgevingsambtenaar een aanvraag voor een nieuwbouw, zonder behoud van de bestaande woning, in een stijl die “in niets” verwijst naar de omgeving “totaal niet aanvaardbaar” zou zijn. In het licht van de *prima facie* niet weerlegde architecturale, visueel-vormelijke eigenheid van de woningbouw in de onmiddellijke omgeving komt het niet als afdoende over dat de verwerende partij de naar eigen zeggen “contrasterende uitbreiding” als positief waardeert omdat het materiaal- en kleurgebruik (witte gevelsteen) wel aansluit bij de omliggende bebouwing en er nog voldoende ruimte voor groen overblijft. In zoverre de verwerende partij het als een verdienste ziet dat het bestaande volume behouden blijft, dat het niet volledig afgebroken wordt en visueel herkenbaar blijft, en dat het ontwerp zoekt naar een oplossing om het oude gedeelte en de nieuwe uitbreiding met elkaar te verbinden en te verzoenen, onder meer met een verbindende luifel aan de voorzijde, worden de aanvraag en het perceel op het eerste gezicht op zichzelf beschouwd.

Op het vlak van schaal overweegt de verwerende partij in de bestreden beslissing dat als gevolg van de aanvraag de grondinname toeneemt en het volume “aanzienlijk vergroot”. De bestreden beslissing verantwoordt op het eerste gezicht niet waarom het tot stand gebracht volume in te passen zou zijn, ondanks het in het administratief beroepschrift aangevoerde bezwaar dat de aanvraag een schaalbreuk betekent met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Het motief dat er op het perceel nog voldoende onbebouwde ruimte overblijft om de woning in te bedden in het groen, laat in het midden hoe de aanvraag zich qua afmetingen tot de omgeving verhoudt.

Na een *prima facie* onderzoek waartoe de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid dwingt, is de conclusie dat de bestreden beslissing geen afdoende motivering bevat waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De tegenwerping van de tussenkomende partij over wat de verzoekende partij op de hoorzitting gesteld zou hebben, doet niet van die conclusie afzien. De betrokken passage lijkt overigens niet meer dan een materiële vergissing te zijn. Op het eerste gezicht ondersteunt geen gegeven van het dossier de in de bestreden beslissing aan “de beroepsindiener” – de verzoekende partij dus – toegedichte verklaring op de hoorzitting dat de aanvraag ondanks het contrast met de omgeving vergund kan worden.

4.

Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Suzy SANDERS is ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de verwerende partij van 24 september 2020, waarbij aan de tussenkomende partij een omgevingsvergunning verleend wordt voor de verbouwing van de bestaande woning op het perceel gelegen te 8377 Nieuwmunster (Zuienkerke), Domein 8, met als kadastrale omschrijving afdeling 5, sectie B, nummer 88R.
3. De uitspraak over de kosten wordt tot de beslissing over de vordering tot vernietiging uitgesteld.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken in zitting van 4 december 2020 door de tiende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tiende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Geert DE WOLF