

**RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.**

**A R R E S T**

**nr. 127.189 van 19 januari 2004  
in de zaak A. 136.006/X-11.393.**

In zake :           1. Jacques GHYSELINCK,  
                      2. Georgette MAES,  
                      3. de n.v. GHYSBEL,  
                      die woonplaats kiezen bij  
                      Advocaat A. LUST,  
                      kantoor houdende te 8200 SINT-ANDRIES-BRUGGE,  
                      Burggraaf de Nieulantlaan 14

tegen :

1. de stad IEPER,  
   die woonplaats kiest bij  
   Advocaat H. CAMERLYNCK,  
   kantoor houdende te 8900 IEPER,  
   Cartonstraat 14,
2. het Vlaamse Gewest,  
   dat woonplaats kiest bij  
   Advocaat B. BRONDERS,  
   kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,  
   E. Beernaertstraat 106.

tussenkommende partij :

de n.v. DEBRA,  
die woonplaats kiest bij  
Advocaat F. VER ELST,  
kantoor houdende te 8900 IEPER,  
Brugseweg 63.

---

**DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,**

Gezien het verzoekschrift dat Jacques GHYSELINCK, Georgette MAES en de n.v. GHYSBEL op 3 juni 2003 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 2 april 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper waarbij aan de n.v. DEBRA de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het "renoveren en omvormen tot vier appartementen (gewijzigd ontwerp)" van een pand gelegen te Ieper, Rijselsestraat 14, op een perceel kadastraal bekend Sectie I, nr. 0012A;

Gelet op het arrest nr. 119.003 van 5 mei 2003 waarbij het verzoek tot tussenkomst van de n.v. DEBRA in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd, de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen, de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid ten laste van de tweede verzoekende partij worden gelegd, en de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid ten laste van de tussenkomende partij worden gelegd;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 6 augustus 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 oktober 2003;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. GOETHALS die, loco Advocaat A. LUST verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat A. COPPENS die, loco Advocaat H. CAMERLYNCK verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat P. LOUAGE die, loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat P. DEFREYNE die, loco Advocaat F. VER ELST verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur J. CLEMENT;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

Overwegende dat de n.v. DEBRA met een verzoekschrift van 28 mei 2003 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper op 18 november 2002 aan de n.v. DEBRA de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend voor het "renoveren en omvormen tot vier appartementen" van een pand gelegen te Ieper, Rijselsestraat 14, op een perceel kadastraal bekend Sectie I, nr. 0012A; dat de verzoekende partijen tegen deze vergunning een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging hebben ingesteld; dat bij arrest nr. 119.759 van 23 mei 2003 de schorsing van de tenuitvoerlegging van genoemde vergunning werd bevolen; dat de n.v. DEBRA inmiddels op 11 februari 2003 een nieuwe aanvraag tot het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning voor dezelfde werken en handelingen had ingediend volgens een "gewijzigd ontwerp"; dat tijdens het openbaar onderzoek, dat wordt gehouden van 24 februari tot 26 maart 2003, één bezwaarschrift wordt ingediend, meer bepaald door de verzoekende partijen; dat het college van burgemeester en schepenen op 28 maart 2003 het bezwaarschrift heeft onderzocht en als ongegrond afgewezen; dat de gemachtigde ambtenaar op 2 april 2003 een gunstig advies heeft uitgebracht; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 2 april 2003 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend; dat het arrest nr. 119.003 van 5 mei 2003 de door de verzoekende partijen ingestelde vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid heeft verworpen wegens het niet voldaan zijn aan de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid;

Overwegende dat de eerste verwerende partij en de tussenkomenende partij opwerpen dat de vordering niet ontvankelijk is; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekende partijen in een eerste middel de schending aanvoeren van artikel 43, § 1, van het decreet betreffende de ruimtelijke

ordering, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordering, van artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, evenals van het materieel motiveringsbeginsel, en van het zorgvuldigheids-, het gelijkheids-, het continuïteits- en het redelijkheidsbeginsel; dat de verzoekende partijen het middel uiteenzetten als volgt :

"In het bestreden besluit neemt het CBS van de stad Ieper het bindend advies van de gemachtigde ambtenaar tot het hare, waaraan het een uiterst summiere overweging heeft toegevoegd. Het CBS heeft, naast de algemene voorwaarden, ook nog vier bijzondere voorwaarden opgelegd.

Onderhavig middel valt uiteen in twee onderdelen. In een eerste onderdeel wordt de motivering van het advies van de gemachtigde ambtenaar, die echter deel uitmaakt van de bestreden beslissing behandeld. In het tweede onderdeel de motivering zelf.

Vooraf.

Dat verzoekende partijen de bestreden beslissing bestrijden omdat de tenuitvoerlegging ervan een ernstige weerslag zal hebben op hun lichten en uitzichten, impliceert - zoals de auditeur in de UDN-procedure mondeling adviseerde - geenszins dat Uw Raad onbevoegd zou zijn.

Uw Raad heeft zich steeds bevoegd geacht van zodra blijkt dat de bouwvergunning zelf het werkelijk en rechtstreeks voorwerp van de betwisting uitmaakt, ook al heeft de al of niet tenuitvoerlegging ervan mogelijks een weerslag op bepaalde burgerlijke rechten.

(...)

Verzoekende partijen vragen niet dat er voor recht zou worden gezegd dat het gebouw wat minder hoog of kleiner zou zijn. Zij vallen het bekomen bouwrecht zelf aan, en mitsdien de bouwvergunning, als eenzijdige administratieve akte.

(...)

#### EERSTE ONDERDEEL

1. Wanneer, zoals te dezen, voor het gebied waar het goed gelegen is, geen BPA bestaat, kan geen stedenbouwkundige vergunning verleend worden dan op gunstig advies van de stedenbouwkundige ambtenaar. Is dit advies, als voorbereidende akte, niet aan de formele motiveringswet onderworpen, volgt niettemin uit de ingeroepen bepalingen en algemeen rechtsbeginsel dat het maar overeenkomstig de wet is wanneer het de met de ruimtelijke ordering en de plaatselijke aanleg verband houdende redenen opgeeft waarop het steunt. (...)

Het advies kan er niet mee volstaan vast te stellen dat de aanvraag niet strijdig is met de planbestemming. Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordering dient in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordering in de onmiddellijke omgeving. Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordering in een ruimere omgeving, doch deze is uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordering in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten of geminimaliseerd. (...)

De beoordeling van de bestaanbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving houdt noodzakelijk de plicht in te onderzoeken of het ontwerp de maat van de gewone ongemakken tussen burens niet zal overschrijden. De

aangehaalde bepalingen brengen dan ook met zich dat elke aanvraag dient geweigerd te worden indien blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk overdreven hinder voor de burens zal meebrengen (...). Dit geldt zelfs wanneer het gewoon om een vervangingsnieuwbouw gaat (...) en des te meer wanneer het gaat om een project met een veel groter volume en een veel hoger en dieper profiel dan het vorige, van aard de woon- en leefvertrekken van de nabuur op aanzienlijke wijze licht te ontnemen, waardoor deze omzeggens dat - in - dag - uit kunstmatig zullen moeten verlicht worden.

2. Het in casu door de gemachtigde ambtenaar verleende advies mag dan al niet onderworpen zijn aan de formele motiveringsplicht, zonder een correcte motivering voldoet de gemachtigde ambtenaar niet aan zijn expressis verbis in art. 43, § 1, DRO opgelegde adviesplicht. In casu is dit des te meer het geval nu het CBS zich verlaat op de motivering van de gemachtigde ambtenaar. Het beperkt zich immers hoofdzakelijk tot een verwijzing naar dit advies.

Welnu het in casu verstrekte advies voldoet niet. Het steunt immers op verkeerde, minstens eenzijdige gegevens. Het is dan ook onwettig.

2.1. Bij de bespreking van de bezwaren van de verzoekende partijen houdt de gemachtigde ambtenaar voor dat, gezien het pand waarvoor een vergunning wordt gevraagd zich ten noorden situeert van het pand van de verzoekende partijen, er nauwelijks sprake kan zijn van lichtafname.

Vooreerst is het onjuist dat de oriëntering van het pand van de NV DEBRA ten opzichte van verzoekers woning een strikte noord-zuid oriëntering is. Het pand van de NV DEBRA bevindt zich veeleer ten noord-westen van verzoekers woning. Wat het zonlicht betreft, zal er dus in de late namiddag een duidelijke impact zijn.

Doch en bovendien verengt de gemachtigde ambtenaar de lichtproblematiek onterecht tot een zon-licht probleem! Het is immers evident dat eerste en tweede verzoekende partij vanuit hun woning en vooral vanuit hun keuken zullen moeten opzien tegen een blinde muur, die de lichtinval dusdanig zal beperken dat er continu met kunstlicht zal moeten geleefd worden. Niet alleen het mooie uitzicht op de kerktoren zal volledig verdwijnen en zal er minder late bezonning zijn : vooral de lichtinval zal zwaar beperkt worden, en zulks de ganse dag!

Dat de impact zeer fundamenteel is, blijkt uit het volgende. De open ruimte waarop de woonvertrekken van eerste en tweede verzoekende partij uitgeven, heeft een breedte van goed 2,5 m. Het appartement bevindt zich op 2,6 m boven het vloerplan. De muur van het aan de NV DEBRA vergunde gebouw is 14 m hoog. Dit wil dus zeggen dat de muur nog 11,4 m hoger boven dit open platform zal uitsteken. Het spreekt voor zich dat door de geringe breedte van dit open platform, dit laatste en mitsdien de woonvertrekken van verzoekers door de grote hoogte van die muur als in een koker zullen verdwijnen.

De gemachtigde ambtenaar gaat dus duidelijk bij zijn beoordeling volledig voorbij aan de werkelijke impact van het project. De eenvoudige standaardformule als zou een dergelijke belemmering "niet uitzonderlijk" zijn in een stedelijke omgeving en dus "gerelativeerd moeten worden" kan dan ook bezwaarlijk als een afdoend motief worden aanvaard.

Daarmede wordt alles en niets gezegd tegelijkertijd.

Het motief ten betoge dat het voorliggende project vier woongelegenheden combineert, hetgeen lovenswaardig zou zijn, kan uiteraard niet als argument worden aanvaard om eerste en tweede verzoekende partijen te versteken van elk daglicht en hen als in een gevangenis op te sluiten. Zulke algemeenheden gaan voorbij aan de plicht iedere bouwaanvraag in concreto op haar mérites te onderzoeken.

(...)

2.2. De gemachtigde ambtenaar miskent de feiten en het zorgvuldigheidsbeginsel, wanneer hij stelt dat uit geen enkel document blijkt dat het CBS ooit zou geëist hebben de in de onmiddellijke omgeving bestaande achtergevelrij te

respecteren, zodat het steeds zou moeten mogelijk blijven omwille van stedenbouwkundige redenen een bestaand pand uit te breiden.

Het is vooreerst absoluut onduidelijk wat er met de niet nader verduidelijkte 'stedenbouwkundige redenen' wordt bedoeld. Dit is noch min noch meer een nietszeggend motief. Het laat de verzoekende partijen en Uw Raad niet toe te achterhalen (naar) welke 'stedenbouwkundige motieven' is geoordeeld dat een dergelijke substantieel impact op de leefsituatie voor de onmiddellijke nabuur verantwoord is. Alleen al om deze reden faalt het motief.

Bovendien beweert de gemachtigde ambtenaar ten onrechte dat uit geen enkel document zou blijken dat de stad verzoekers ooit heeft opgelegd de bestaande achtergevelrij te respecteren. Zo heeft derde verzoekster aanvankelijk plannen ingediend (stuk 34 a en b) voor een bouwdiepte op de eerste verdieping van 17.60 m. Deze plannen werden echter afgewezen. Het ontwerp moest worden aangepast tot een maximale bouwdiepte van 12.05 m (stuk 34 c-f) aansluitend op de bestaande gebouwen. Aldus herwerkt, is het dossier definitief ingediend en uiteindelijk ook goedgekeurd. Er bestaat dus wel degelijk desbetreffend een vast beleid. Minstens had de stedenbouwkundige ambtenaar zich daaromtrent bij de plaatselijke administratie moeten bevragen, des te meer dit gegeven in het bezwaarschrift werd aangebracht. In die omstandigheden eiste de zorgvuldigheid dat de realiteit ter plaatse effectief werd nagezien, hetgeen thans verzuimd is.

Een zorgvuldiger onderzoek desbetreffend zou de ambtenaar bovendien in staat hebben gesteld in concreto te motiveren om welke redenen in dit geval van het in de onmiddellijke omgeving gevolgde beleid kan (worden) afgeweken i.p.v. simpelweg te verwijzen naar 'stedenbouwkundige redenen' zonder meer.

2.3. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke aanleg beperkt de gemachtigde ambtenaar zich tot een totaal niet aan de orde zijnde sociaal economische toets, die overigens alweer uitblinkt door zijn algemeenheid.

2.4. Eveneens beperkt de gemachtigde ambtenaar zich in zijn onderzoek naar de bestaanbaarheid van het project met de goede plaatselijke aanleg tot de voor-gevel, zonder het project in zijn globaliteit in zijn beoordeling te betrekken. De problematiek m.b.t. de voorgevel was overigens van louter esthetische aard.

2.5. Het is trouwens onduidelijk of de gemachtigde ambtenaar vindt dat het kwestieuze project in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen of dat dit maar het geval zal zijn mits het opleggen van bijzondere voorwaarden, zonder aan te geven welke voorwaarden dat dan wel zouden moeten zijn (zie zijn 'algemene conclusie'). Een dubbelzinnige motivering staat gelijk met een afwezige motivering.

2.6. Het besluit moet dus zijn dat het advies onwettig is en de rechtens vereiste feitelijke grondslag mist. Het tast mitsdien ook de rechtsgeldigheid van de vergunning zelf aan (...) des te meer het CBS uitdrukkelijk stelt dat advies te onderschrijven en, mitsdien, tot het zijne te maken.

#### TWEEDE ONDERDEEL

Uit de samenlezing van de in het middel aangevoerde wetsbepalingen en beginselen volgt dat een stedenbouwkundige vergunning maar overeenkomstig de wet is wanneer de vergunningverlenende overheid in de akte zelf de motieven opgeeft die verband houden met de goede ruimtelijke ordening, motieven die feitelijk juist en draagkrachtig moeten zijn.

Zoals in het eerste onderdeel betoogd, dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Het C.B.S. - dat, als plaatselijk bestuur, daarvoor trouwens beter is geplaatst dan de stedenbouwkundige ambtenaar - moet zich daar een eigen en zelfstandige opinie over vormen en in de vergunningsakte tot uitdrukking brengen.

Zo de uitspraak van het college van burgemeester en schepenen op de ingediende bezwaren op zich slechts een voorbereidende handeling is die om die reden niet onderworpen is aan de formele motiveringswet (...), is de vergunningsbeslissing zelf uiteraard wel een bestuurshandeling in de zin van artikel 1 van de wet van 29 juli 1991 die mitsdien uitdrukkelijk moet gemotiveerd zijn. Daaruit volgt dat uit de stedenbouwkundige vergunning zelf moet blijken dat het bestuur de bezwaren, die omwonenden hebben geformuleerd, onderzocht heeft en waarom het deze heeft verworpen en op grond van welke motieven het geoordeeld heeft dat het project toch verenigbaar kan geacht worden met de onmiddellijke omgeving. Met wat niet in de beslissing zelf is opgenomen, mag bij de legaliteitstoets geen rekening gehouden worden.

In elk geval moet in de bestreden beslissing een afdoende beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving, waarmee bedoeld wordt de aanpalende percelen, gebeuren aan de hand van concrete gegevens. Vage, niet ter zake doende argumenten, volstaan niet. (...) Daaraan is te dezen geenszins voldaan.

De verzoekende partijen hebben tijdens het openbaar onderzoek dat liep van 24 februari 2003 tot 26 maart 2003 een bezwaar (...) ingediend, als volgt verwoord :

1. Algemeen wordt aangenomen dat het behoud van het evenwicht tussen naburige erven een element van goede plaatselijke aanleg is, en mitsdien steeds in de beoordeling omtrent een stedenbouwkundige aanvraag moet betrokken worden (art. 4 decreet 18 mei 1999 en art. 19, derde lid, gewestplannenbesluit dd. 28 december 1972). Een ernstige verstoring van dat evenwicht is steeds aangezien geworden als een weigeringsgrond voor het bestuur en een vernietigingsgrond voor de Raad van State.

De echtgenoten GHYSELINCK-MAES hebben dit royaal appartement, gelegen op de eerste verdieping, gehuurd met het doel er te genieten van hun pensioen. Daarom hebben de mandanten het appartement ook aanzienlijk verfraaid. Zo hebben zij de ruimte waarop de vensters van de eethoek, keuken en slaapkamer uitgeven, en die voorheen een gewoon plat dak was met twee lichtkoepels, verfraaid door die koepels weg te nemen en op de dakbedekking losliggende planchetten aan te brengen. Om die leefruimten toe te laten maximaal licht te trekken, zijn de beide erven niet gescheiden geworden door een stenen scheidsmuur, maar is enkel een scherm van 2 meter hoog in mat glas aangebracht. Zelfs die maatregel kan niet beletten dat bij bewolkt weer gezegde leefruimten nog eerder duister aandoen. Bij mooi weer is het er echter klaar en helder en kan men er genieten van het zicht op een open blauwe hemel en op de toren van de Sint-Maartenskerk, ook 's avonds en bij nacht.

De realisatie van het vergund project zal de leefruimten van de mandanten alle licht uit het westen ontnemen zodat, zeker bij bewolkt weer, de ganse dag met kunstlicht zal moeten geleefd worden. En door het optrekken van een muur van 14 meter hoog zal het uitzicht op de open hemel omzeggens geheel en het uitzicht in de diepte op de omgevende gebouwen geheel verdwijnen. De mandanten zullen als ingebuisd leven in een afgesloten koker, die het effect zal geven van een met een gevangenis vergelijkbare opgeslotenheid.

In die concrete omstandigheden zijn de voorgestelde hoogte en diepte totaal onbestaanbaar met het begrip ruimtelijke kwaliteit van art. 4 van het decreet en met het begrip goede plaatselijke aanleg van art. 19, derde lid, van het gewestplannenbesluit van 28 december 1972.

Uit de eerder op 18 november 2002 afgeleverde vergunning is trouwens letterlijk gebleken dat ze verleend is 'in functie van bedrijfseconomische noodwendigheden en van de materiële en financiële mogelijkheden' van de bouwheer, motieven die uiteraard met goede ruimtelijke ordening niets uitstaande hebben, maar uitsluitend met zuiver financiële speculatie. Het valt niet

in te zien hoe over een, op de voorgevel na, identiek project vier maanden later plots anders zou kunnen geoordeeld worden!

In het arrest (...) overwoog Raad van State :

'De wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw legt aan elke vergunningverlenende Overheid de verplichting op elke concrete bouwaanvraag te toetsen aan een goede plaatselijke ordening.

Hieruit vloeit voort dat de bevoegde overheid ertoe gehouden is de bouwvergunning te weigeren, wanneer uit de gegevens van de zaak blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de burens te veroorzaken, m.a.w. wanneer de maat van de gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden.

In het voorliggend geval komt, uit de gegevens van het dossier, de ontworpen bergplaats naar voren als een constructie, die het evenwicht tussen het erf van verzoekende partijen en dat van tussenkomende partij zeer ernstige wijze verbreekt.

De toekenning van de bouwvergunning in de gegeven omstandigheden moet dan ook worden aangezien als een kennelijk onredelijke beslissing, d.i. een beslissing die door geen enkele in redelijkheid optredende overheid in de uitoefening van haar zeer ruime discretionaire beoordelingsbevoegdheid zou worden genomen.'

Het geval van de mandanten is omzeggens een dupliek daarvan. Daaraan kan niet ontkomen worden door de vorige, onwettige, vergunning van haar financieel-economische inspiratie te ontdoen en ze in een ander kleedje te stoppen.

Die rechtspraak van de Raad van State is vast en omzeggens letterlijk herhaald in het arrest (...) dat considereert :

'Overwegende dat de stedenbouwwet van 29 maart 1962 aan de vergunningverlenende overheid de verplichting oplegt om elke aanvraag om vergunning voor het optrekken van een voor wonen bestemd gebouw, ook in een woongebied, te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ordening, en de bouwvergunning te weigeren, indien blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk overdreven hinder voor de burens zal veroorzaken waardoor de maat van de gewone ongemakken tussen de burens overschreden, en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze verbroken zal worden.'

De Raad vernietigde vergunningen wegens aanzienlijk verlies van licht en uitzicht (...), verlies van uitzicht vanuit de tuin (...), inplanting tot op de scheidingslijn (...), enz.

Het voorstel van de nv. DEBRA druist mitsdien in tegen het redelijkheidsbeginsel en het beginsel van de goede ruimtelijke ordening.

2. Inwilliging van het ontwerp zou ook onbestaanbaar zijn met het gelijkheids- en continuïteitsbeginsel.

Inderdaad, bij het optrekken van het pand van de mandanten goed acht jaar geleden, legde het bestuur de voorwaarde op de bestaande achtergevelrij te respecteren en een overgang te vormen tussen linker en rechter gebouw. Alle appartementen in de omgeving werden in die zin geconcipeerd en gebouwd.

Het voorgestelde ontwerp druist daar geheel tegen in en is mitsdien kennelijk in strijd met de urbanistische visie die Uw bestuur steeds heeft voorgestaan en ook effectief heeft opgelegd. Daarvan kan thans niet in één individueel geval afgeweken worden. Het bestuur is gehouden zijn eigen uitgestippelde beleidslijnen aan te houden, tenzij het deugdelijk redenen kan aanhalen om van de steeds gevolgde lijn af te wijken. De economisch-financiële belangen van de bouwheer kunnen gewis geen deugdelijk motief zijn om van een jarenlang gevolgd stedenbouwkundig beleid binnen een bepaalde omgeving plots af te wijken. Ook niet de noodzaak voldoende licht en zicht te bezorgen aan de nieuw te bouwen appartementen, wanneer dit voor gevolg moet hebben dat de bewoners van de

reeds bestaande woningen of appartementen daardoor gedwongen worden met kunstlicht te leven en elk zicht ontnomen wordt.

Om al deze redenen vertrouwen mijn mandanten erop dat uw bestuur thans de wettelijkheid in acht zal nemen en dit megalomaan project, dat daar niet op zijn plaats is, niet zal vergunnen.

Het college van burgemeester en schepenen verwoordt zijn eigen verplicht te maken opiniering (...) enkel als volgt :

'De bouwaanvraag wordt goedgekeurd om de redenen vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar, dat wordt onderschreven door het stadsbestuur, i.c. omvat het ontwerp het omvormen van een handelspand met één woon-gelegenheid tot een handelszaak met vier woongelegenheden; dat het gebouw op de gelijkvloer(se) en de eerste verdieping naar achter wordt uitgebreid teneinde een duplex-appartement te kunnen voorzien voor de gelijkvloerse verdieping, dat bovenliggend op de eerste, tweede en in de dakverdieping nog telkens één appartement wordt voorzien, dat over een diepte van 16 m zowel op de linker als op de rechter perceelsgrens een 14 m hoge muur is voorzien; dat de bestaande voorgevel behouden blijft, dat de geplande werken geen invloed hebben op het straatbeeld, dat de werken kaderen in het bevorderen van het bewonen van de stadskern en het vermijden van leegstand boven winkelpanden, dat de geplande werken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening en met de onmiddellijke omgeving.'

Die motivering voldoet niet en schendt alle in het middel aangevoerde wetsbepalingen en beginselen. Uit deze motivering blijkt immers niet dat er ook maar op enigerlei wijze acht is geslagen op de bezwaren van verzoekende partijen. Inzonderheid wordt met geen woord gerept over de impact van de 14 m hoge muur ten aanzien van verzoekers' pand. In wezen beperkt het CBS zich tot een niet aan de orde zijnde sociale bedenking omtrent een vaag stedelijk woonbeleid. Uit de voorgelegde fotoreportage van de achtergevelrij blijkt nochtans overduidelijk dat het geplande project veel grootser en ruimtelijk zwaarder is dan de andere huizen in de onmiddellijke buurt. Dat in het oog springend probleem wordt totaal dood gezwezen.

Zeer concreet voeren verzoekers volgende punten van kritiek aan.

I. Wat de bestaanbaarheid met de meest onmiddellijke omgeving betreft

1. De verwijzing naar het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar, dat onderschreven wordt, is niet relevant.

1.1. In het eerste onderdeel is aangetoond dat het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar zelf onwettig en onvoldoende gemotiveerd is, zodat het alleen reeds om die reden geen wettige ondersteuning kan zijn van de opinie van het college van burgemeester en schepenen (...).

1.2. Zoals Uw Raad heeft beslist o.m. in de hoger aangehaalde arresten (...), volgt uit de primaire plicht van het college van burgemeester en schepenen zichzelf een eigen opinie te vormen - als best geplaatste overheid-, wat overigens voortvloeit uit de aan het college toegekende beslissingsbevoegdheid. Die opinie dient het CBS in een eigen motivering te laten kennen. Dit houdt in dat het minstens op feitelijk en rechtens afdoende gronden moet kenbaar maken waarom het zich bij de opinie van de stedenbouwkundige ambtenaar aansluit, wat te dezen niet het geval is.

2. De beschrijving van de indeling en deelfuncties van het project is uiteraard op het vlak van de effectieve beoordeling van de goede plaatselijke aanleg ten aanzien van de onmiddellijke omgeving totaal irrelevant. Daarmede wordt enkel verwezen naar het object van de aanvraag. Met een beoordeling ervan heeft dat niets te maken.

3. Het college van burgemeester en schepenen rept zelfs met geen woord over de lichtimpact ten aanzien van verzoekers' woning, precies alsof dit tussen naburen geen (elementair) element van goede aanleg zou zijn (art. 4 DORO 18 mei 1999).

De omstandigheid dat het aanzienlijk verduisteren van de leefruimten van verzoekers door het totaal wegnemen van alle licht vanuit het westen en het totaal wegnemen van hun uitzicht een effect van inbuizing zal doen ontstaan en van gevangen zijn in hun eigen leefruimtes, lijkt het CBS geen zier te interesseren! Het ontnemen van licht en ruimte aan de ene om dit aan de andere te geven, komt voorts per definitie neer op het doorbreken van het evenwicht in de verdeling van de normale buurtlasten en buurtongemakken, wat haaks staat op artikel 4 DORO 18 mei 1999 en het begrip goede plaatselijke aanleg.

4. De leegstand boven de winkelruimten wordt niet bestreden door boven die winkels... nog méér appartementen te bouwen, maar wel door de reeds bestaande (en eventueel leegstaande) appartementen weer aantrekkelijker te maken. Zulk absurd motief kan de beslissing om de woonruimten van verzoekers in het donker te steken en hen op een blinde muur te doen kijken onmogelijk in rechte schragen.

5. De verwijzing naar het behoud van de bestaande voorgevel en het straatbeeld is al evenmin relevant.

5.1. Die voorgevel kan evengoed behouden worden in een minder hoog en minder diep project.

5.2. De verwijzing naar het 'straatbeeld' -enkel in relatie te brengen met de voorgevel- heeft niets uitstaand met het onderzoek naar de bestaanbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving, die uiteraard mede bepaald wordt door wat zich achter de voorgevels bevindt!

Het besluit moet dus zijn dat de in de bestreden beslissing kenbaar gemaakte motivering geen deugdelijk antwoord inhouden op de in het bezwaarschrift aangevoerde grieven en, in het algemeen, niet dienstig zijn om de verleende vergunning vanuit het oogpunt van de goede plaatselijke aanleg in feite en in rechte te rechtvaardigen. Er wordt immers geen afdoende concrete toets doorgevoerd van de bestaanbaarheid van het project met de onmiddellijke omgeving.

II. Wat de aangevoerde schending van het gelijkheids- en continuïteitsbeginsel betreft

Een ander bezwaar had betrekking op de achteruitbouwdiepte op de verdiepingen. Meer in het bijzonder hebben verzoekers aangevoerd :

'Inderdaad, bij het optrekken van het pand van de mandanten goed acht jaar geleden, legde het bestuur de voorwaarde op de bestaande achtergevelrij te respecteren en een overgang te vormen tussen linker en rechter gebouw. Alle appartementen in de omgeving werden in die zin geconcipeerd en gebouwd.'

Vergeefs zoekt men naar een gefundeerde negatie van dit bezwaar of naar een aanvaardbare reden waar er te dezen anders mag gehandeld worden.

De gemachtigde ambtenaar, wiens advies het CBS tot het zijne heeft genomen, beperkte zich tot de bewering dat er geen beleidsregel in die zin bestaat. Reeds hoger is aangetoond dat deze bewering onjuist is, zodat de verwijzing naar het advies van de gemachtigde ambtenaar geen afdoende motivering uitmaakt. Alleszins was het C.B.S., als plaatselijk bestuur, beter geplaatst om die opmerking te onderzoeken. Maar in de eigen motivering van het CBS wordt zelfs met geen woord gerept over de inpassing van de veel dieper gaande achtergevel in de goede plaatselijke aanleg van de onmiddellijke omgeving. Het CBS beperkt zich tot de stelling dat de voorgevel behouden blijft en dat de geplande werken geen invloed hebben op het straatbeeld, de straatkant dus'.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt wat volgt :

"In tegenstelling tot wat verzoekende partijen voorhouden, heeft het verwerend bestuur de aanvraag wel degelijk getoetst aan de onmiddellijke

omgeving. Bovendien komt het niet aan de administratieve rechter toe maar enkel aan het bevoegde orgaan van het actief bestuur om een opportuniteitsoordeel uit te spreken, de Raad van State kan alleen marginaal toetsen. De Raad van State dient alleen maar na te gaan of de feiten, waarop de motieven zijn gesteund, correct zijn vastgesteld en of de overheid in redelijkheid tot de in de beslissing vermelde overwegingen is kunnen komen (...). Men mag ook niet uit het oog verliezen dat de vergunning niet afwijkt van de normale bestemming zodat een iets minder uitgebreide motivering geoorloofd is (...).

In de bestreden akte wordt vooreerst geantwoord op het door verzoekers ingediende bezwaar. Dit bezwaar heeft betrekking op afname licht, verstoring evenwicht tussen naburige erven en geen ruimtelijke kwaliteit, de onbestaanbaarheid van het ontwerp met het gelijkheids- en continuïteitsbeginsel (concreet: respecteren van de achtergevelrij).

Deze bezwaren worden als volgt ontmoet in het advies van de gemachtigde ambtenaar, dat in de bestreden akte is opgenomen, en dat gebaseerd is op het openbaar onderzoek dat het college van burgemeester en schepenen gevoerd heeft :

'het pand van de aanvrager is gesitueerd ten noorden van het pand van de bezwaarindiener; hierdoor kan er nauwelijks sprake zijn van lichtafname; de voorgestelde bouwdiepte (16 m) en de hoogte van de afscheidingsmuur (14 m) ter hoogte van de woongelegenheden van de bezwaarindiener is binnen een dicht bebouwde stedelijke omgeving niet uitzonderlijk; derhalve moet de lichtafname gerelativeerd worden; ook het begrip ruimtelijke kwaliteit is subjectief en reikt verder dan de bouwdiepte, aantal bouwlagen, e.d.; het voorliggend project combineert handel met 4 woongelegenheden erboven wat stedenbouwkundig en planologisch lovenswaardig is; uit geen enkel document blijkt dat de stad ooit als voorwaarde heeft opgelegd in de betrokken straat om de bestaande gevelrij te respecteren, derhalve moet het steeds mogelijk blijven omwille van de stedenbouwkundige redenen om een bestaand pand uit te breiden;'

De evaluatie van de bewaren is zeker niet kennelijk onredelijk te noemen. Zelfs indien het juist zou zijn dat het pand van de tussenkommende partij zich niet ten noorden maar zich veeleer ten noordwesten van de woning van verzoekende partijen bevindt, quod non, dan nog is een dergelijke inschatting niet manifest onjuist. Verzoekende partijen geven zelf toe dat de lichtproblematiek (die zij ruimer achten dan de zonlichtproblematiek) zich alleen stelt in de late namiddag. In geval van bewolkt weer, zo geven verzoekers toe (p. 12 van hun verzoekschrift waarin zij citeren uit hun bezwaarschrift), is het zelfs de ganse dag donker in de leefruimten en moeten zij de ganse dag een beroep doen op kunstlicht. Het is derhalve volledig onjuist dat het advies van de gemachtigde ambtenaar en mutatis mutandis de bestreden akte alleen maar vage argumenten en loutere affirmaties zouden bevatten, zoals de verzoekers aan de hand van het arrest nr. 116.012 dd. 17 februari 2003 lijken voor te houden.

Onder het luik 'Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening' heeft de gemachtigde ambtenaar nog overwogen :

- het renovatieproject dient planologisch te worden goedgekeurd gezien een handelsfunctie met bovenliggend wonen in het stadscentrum wordt gestimuleerd;
- het project is stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar: ongewijzigde voorgevel, slechts in beperkte mate uitbreiding, geëigende materialen met vernieuwing van bestaande;
- verantwoord renovatieproject vanuit architecturaal en stedenbouwkundig standpunt, dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overstijgt en dat geen bijzondere hinder voor de omwonenden met zich meebrengt.

Verzoekende partijen lijken continuïteit te associëren met verstarring. Het is derhalve niet juist dat de beslissing van verwerende partij geen eigen motivering zou hebben of dat deze alleen maar op vage affirmaties of standaardformuleringen zou berusten. Om die reden kan ook niet aanvaard worden dat verwerende partij het gelijkheidsbeginsel zou geschonden hebben. Partijen bevinden zich objectief immers niet in dezelfde omstandigheden. Het woontekort in leper stelde zich tien jaar terug immers niet in dezelfde mate als op vandaag (zie bv. de invloed van de inplanting van het hoog technologisch bedrijf Lernout & Hauspie medio de jaren 90 had een krapte op de immobiliënmarkt voor gevolg en een gevoelige stijging van de vastgoedprijzen).

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt wat volgt :

1.2.2. Artikel 43 § 1 van het gecoördineerd Stedenbouwdecreet stelt dat zolang voor het gebied waar het goed gelegen is, geen door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk uitvoeringsplan bestaat, de vergunning enkel kan worden verleend op eensluidend advies van de door de Vlaamse regering gemachtigde ambtenaar. Het is enkel in paragraaf 2, eerste alinea van voormeld artikel 43 dat wordt voorzien dat het advies van de gemachtigde ambtenaar met 'behoorlijke redenen dient omkleed te zijn' wanneer hij tot de weigering van de bouwvergunning besluit.

1.2.3. Het advies van de gemachtigde ambtenaar luidde in casu onder meer als volgt :  
'(...)'.  
...

X-11.393-12/20

het project niet is gelegen langs de zijde van waar de overwegende lichtinval komt.

De gemachtigde ambtenaar stelde eveneens terecht vast dat de hoogte van de afscheidingsmuur binnen een dicht bebouwde stedelijke omgeving niet uitzonderlijk is.

Verder wordt een uitvoerige beschrijving van de bouwplaats en haar omgeving gemaakt, namelijk het stadscentrum van Ieper alwaar panden met drie bouwlagen en hellende daken in gesloten bebouwingsverband voorkomen.

Het was tenslotte eveneens correct en afdoende om vast te stellen dat gezien de geringe uitbreiding, -namelijk een grondoppervlakte-uitbreiding van 129,32 m<sup>2</sup> naar 151,70 m<sup>2</sup>, een vloeroppervlakteuitbreiding van 305,82 m<sup>2</sup> tot 426,59 m<sup>2</sup> en een volume-uitbreiding van 1193,95 m<sup>3</sup> naar 1644,40 m<sup>3</sup>, alsmede het behoud van de voorgevel en het gebruik van kwaliteitsvolle materialen, het project stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

1.2.5. Het advies van de gemachtigde ambtenaar is derhalve wettig en de vergunningverlenende overheid vermocht ernaar te verwijzen in het bestreden besluit om haar standpunt in deze kracht bij te zetten.

Het eerste onderdeel van het eerste middel is dan ook niet ernstig.

### 1.3. Betreffende het tweede onderdeel

1.3.1. In het tweede onderdeel van dit middel stellen verzoekende partijen dat de vergunningverlenende overheid in de akte zelf de motieven dient op te geven die verband houden met de goede ruimtelijke ordening. Volgens verzoekende partijen moet uit de stedenbouwkundige vergunning blijken dat het bestuur de bezwaren onderzocht met opgave van de motieven om deze te verwerpen, wat te dezen volgens haar niet het geval zou zijn.

1.3.2. Nochtans is een beknopte, maar duidelijke weergave van de motieven in de beslissing voldoende. Lange uitweidingen zijn niet vereist. De gegevens waarop de beslissing steunt moeten worden vermeld, maar niet gedetailleerd. De verplichting tot formele motivering mag men immers niet verwarren met het bewijs van de feiten. De uitdrukkelijke motivering komt dus niet in de plaats van het dossier, maar moet wel berusten op de gegevens van het dossier die ten grondslag liggen aan de genomen beslissing.

1.3.3. Uit voorliggend administratief dossier blijkt dat de bezwaren van verzoekende partijen wel degelijk werden onderzocht en op volgende gemotiveerde wijze werden weerlegd op de zitting van het college van burgemeester en schepenen van 28 maart 2003 :

'(...)

1.3.4. Uit bovenstaande tekstfragment, meer bepaald deel II, blijkt meteen dat in deze het zorgvuldigheids-, continuïteits- en redelijkheidsbeginsel niet zijn geschonden, gezien het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, het respecteren van de bestaande achtergevelrij intra-muros niet als afwegingscriterium voor ruimtelijke kwaliteit naar voor schuift. Het spreekt voor zich dat bij het beoordelen van een nieuwe bouwaanvraag dient rekening te worden gehouden met hedendaagse normen en opvattingen, zoals vervat in het structuurplan van de Stad Ieper.

Tevens blijkt uit wat met betrekking tot het eerste onderdeel van dit middel werd uiteengezet, dat het College van Burgemeester en Schepenen vermocht in deze het standpunt van de gemachtigde ambtenaar over te nemen, zodat eveneens dient te worden vastgesteld dat het bestreden besluit afdoende en draagkrachtig werd gemotiveerd. Immers, wanneer een beslissing de weergave van een advies bevat en klaarblijkelijk de overwegingen ervan tot de hare maakt, kan de beslissing afdoende gemotiveerd zijn. (...)

Dit onderdeel is niet ernstig. Het eerste middel is dan ook niet ernstig.";

Overwegende dat de tussenkommende partij antwoordt :

"Het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar is wel degelijk voldoende gemotiveerd.

De wet vereist een afdoende motivering.

De gemachtigde ambtenaar handelt in zijn advies wel degelijk over de bestaanbaarheid met de ordening in de onmiddellijke omgeving, en beantwoordt ten deze zelfs de bezwaren van verzoekers. In die zin kan men zeker niet gewagen van een loutere stijlformule.

Er is een motivering en deze is niet kennelijk onredelijk.

Het standpunt inzake lichtafname is niet kennelijk onredelijk, integendeel zelfs.

Het is niet aan de ambtenaar om een onderzoek te doen naar alle beslissingen die het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad leper inzake stedenbouw ooit genomen hebben. Het College kan daarenboven zijn beleidslijn ondertussen gewijzigd hebben. Op zich is een gewijzigde beleidslijn geen schending van de vereiste gelijkheid in behandeling.

Ook de eigenlijke bestreden beslissing is afdoende gemotiveerd.

Vooreerst wordt verwezen naar het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar. Daarnaast plaatst het College nog haar bijkomende motieven.

Het College verwijst naar de inhoud der geplande werken, maar tevens naar de bestaanbaarheid ervan met o.m. in het beleidskader om het bewonen van de stadskern te bevorderen en het leegstaan van panden boven winkels tegen te gaan.

In het weergeven van de geplande werken, is het College zeker niet te weinig concreet.

Het College neemt de motieven van de gemachtigde ambtenaar, ook waar deze antwoordt op de bezwaren van verzoekers, over. Dergelijke motivering volstaat.

De motivering is niet kennelijk onredelijk.

Het bestuur moet niet antwoorden op alle bezwaren, alleen moet kunnen nagegaan worden welke motieven het oordeel van het bestuur schragen. In casu is dit duidelijk het geval: de bestaanbaarheid met de plaatselijke ordening en onmiddellijke omgeving en het gepast voorkomen inzake de politiek om leegstand boven winkels te vermijden en de bewoning van de stadskern te zien toenemen.

Lezing van de bestreden beslissing, en het erin opgenomen stedenbouwkundig advies, leert dat -beide- voldoende gemotiveerd zijn.

Het middel is duidelijk niet kennelijk gegrond. Men kan niet zeggen dat de bestreden beslissing en/of het advies waarop het steunt niet ten genoegen van rechte gemotiveerd zou zijn.

Het afdoend karakter van een motivering hangt niet af van de lengte ervan.

De bouwvergunning is gemotiveerd.

De beperkte lichtinval volgt niet zozeer uit de geplande en vergunde werken, als wel uit de specifieke plaatselijke aanleg.

Wat de vermeende schending van het gelijkheidsbeginsel betreft, is verzoekster in tussenkoms van oordeel dat zich geen dergelijke schending voordoet. Precies omdat de vergunningsverlenende overheid aanduidt waarom verzoekster in tussenkoms een nieuwe bouwdiepte toestaat: door de smalle gevelbreedte.";

Overwegende, wat betreft de door de verzoekende partijen aangevoerde niet afdoende weerlegging van het door hen ingediende bezwaarschrift

en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, dat de vergunningverlenende overheid de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen dient aan te geven waarop zij haar beslissing steunt, en dat, op grond van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurs-handelingen, elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurs- en/of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen dient te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen; dat hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpge-westplannen en gewestplannen bepaalt dat de vergunning ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat op grond van artikel 45 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zolang er voor het gebied geen bijzonder plan van aanleg bestaat of geen verkavelingsvergunning is verleend, de vergunningverlenende overheid ertoe gehouden is geval per geval te onderzoeken of de vergunning de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt; dat het de Raad van State toekomt na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar gegeven appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij op grond van een correcte beoordeling van de gegevens van de aanvraag en van de gesteldheid van de plaats in redelijkheid tot het besluit is gekomen dat de vergunning kon worden verleend;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen in het bestreden besluit stelt de gevraagde vergunning te verlenen "om de redenen vermeld in het advies van de gemachtigde ambtenaar, dat wordt onderschreven door het stadsbestuur"; dat het advies van de gemachtigde ambtenaar met betrekking tot de "Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren", de "Evaluatie bezwaren", de "Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag", en de "Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening" vermeldt wat volgt :

"Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Er is één bezwaar; dit bezwaar heeft betrekking op : afname licht, verstoring evenwicht tussen naburige erven en geen ruimtelijke kwaliteit, en het ontwerp is onbestaanbaar met het gelijkheids- en continuïteitsbeginsel (concreet : respecteren van de achtergevelrij)

#### Evaluatie bezwaren

het pand van de aanvrager is gesitueerd ten noorden van het pand van de bezwaarindiener; hierdoor kan er nauwelijks sprake zijn van lichtafname; de voorgestelde bouwdiepte (16 m) en de hoogte van de afscheidingsmuur (14 m) ter hoogte van de woongelegenheden van de bezwaarindiener is binnen een dicht bebouwde stedelijke omgeving niet uitzonderlijk; derhalve moet de lichtafname gerelativeerd worden; ook het begrip ruimtelijke kwaliteit is subjectief en reikt verder dan de bouwdiepte, aantal bouwlagen, e.d.; het voorliggend project combineert handel met 4 woongelegenheden erboven wat stedenbouwkundig en planologisch lovenswaardig is; uit geen enkel document blijkt dat de stad ooit als voorwaarde heeft opgelegd in de betrokken straat om de bestaande achtergevelrij te respecteren, derhalve, moet het steeds mogelijk blijven omwille van de stedenbouwkundige redenen om een bestaand pand uit te breiden;

(...)

#### Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het betreft het omvormen van een pand met een handelszaak met woning naar een handelszaak met bovenliggend 4 woongelegenheden; de bouwplaats situeert zich in het stadscentrum van Ieper, alwaar panden met 3 bouwlagen en hellende daken in gesloten bebouwingsverband voorkomen; hierbij wordt het gebouw voor het gelijkvloers en de eerste verdieping naar achter uitgebreid, zodat op het gelijkvloers achteraan een duplex-appartement kan gebouwd worden; op het eerste verdiep, het tweede en in de dakverdieping komt telkens één appartement; links en rechts komt over een diepte van 16m een 14m hoge afscheidingsmuur; de bestaande straatgevel wordt behouden; enkel de nokhoogte wordt iets verlaagd, maar dit geeft geen invloed op het straatbeeld;

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

planologisch gezien dient het renovatieproject toegejuicht te worden, aangezien een handelsfunctie met bovenliggend wonen in het stadscentrum wordt gestimuleerd;

Stedenbouwkundig gezien is het project aanvaardbaar, aangezien de bestaande voorgevel ongewijzigd blijft, en aangezien slechts in beperkte mate wordt uitgebreid; tevens worden geëigende materialen (zoals geel-bruine baksteen) gebruikt, of worden bestaande vernieuwd;

Aldus ontstaat vanuit architecturaal en stedenbouwkundig standpunt een verantwoord renovatieproject, dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overstijgt en dat geen bijzondere hinder voor de omwonenden met zich meebrengt;

#### Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.";

Overwegende dat uit de motieven vermeld in het voornoemd advies van de gemachtigde ambtenaar, waarvan de feitelijke gegevens waarop deze zijn gesteund niet worden betwist, en waarin het oprichten van de linkerzijgevel zoals voorzien aanvaardbaar werd geacht omdat er tussen deze gevel en de rechterzijgevel van het appartement van verzoekers -waarin zich de ramen bevinden waarvan de lichtinval volgens hen zal worden weggenomen- zich een "open ruimte" bevindt met

een breedte van 2,5 m, op het eerste gezicht niet blijkt dat de beoordeling door de vergunningverlenende overheid kennelijk onredelijk zou zijn;

Overwegende voorts dat verzoekers de door hen geschonden geachte constante beleidslijn met betrekking tot de bouwdiepte van de woningen aldaar afleiden uit het afwijzen van het oorspronkelijk door hen voor het gebouw gelegen Rijselstraat 16 ingediende bouwplan, in vergelijking met het uiteindelijk vergunde bouwplan; dat het oorspronkelijk plan inzake bouwdiepte voor de gelijkvloerse verdieping en voor de eerste, de derde en de dakverdieping geen enkel verschil blijkt te vertonen met het goedgekeurde bouwplan; dat het oorspronkelijke bouwplan op de tweede verdieping over een breedte van 3,5 m een bouwdiepte voorzag van 17,30 m, terwijl het goedgekeurde bouwplan een bouwdiepte voorziet van 15 m, met daarachter een dakterras met een bouwdiepte van 2,3 m, zodat ook in dit plan de totale bouwdiepte, overdekt en niet overdekt, 17,3 m bedraagt; dat verzoekers op het eerste gezicht geen concrete gegevens bijbrengen waaruit kan blijken dat er ter plaatse een vaste beleidslijn werd gehanteerd die de bouwdiepte meer beperkt dan in de bestreden stedenbouwkundige vergunning toegelaten;

Overwegende ten slotte dat, in zoverre wordt aangevoerd dat de vergunning de maat van de gewone ongemakken tussen burens overschrijdt en bijgevolg het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze verbreekt, het middel is uit de schending van een subjectief recht (artikel 544 B.W.) en derhalve niet tot de bevoegdheid van de Raad van State behoort;

Overwegende dat verzoekers in een tweede middel de schending aanvoeren van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen, en van het begrip "voorwaarden" als bedoeld in artikel 43, § 2, eerste lid, tweede zin, en artikel 43, § 4, eerste lid, tweede zin, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, evenals van artikel 105, § 2, van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening; dat verzoekers dit middel toelichten als volgt :

"De stedenbouwkundige ambtenaar vermag aan de afgifte van de vergunningvoorwaarden te verbinden 'om een goede plaatselijke aanleg veilig te stellen'. Het beschikkend gedeelte moet deze voorwaarden 'overnemen' en de aanvrager is gehouden ze in acht te nemen

Vermits het gaat om voorwaarden die noodzakelijk geacht worden om de goede plaatselijke aanleg 'veilig te stellen', d.w.z. om de gevraagde werken, handelingen of constructies aanvaardbaar te (helpen) maken vanuit de invalshoek

van de goede plaatselijke aanleg, moeten ze kenbaar gemaakt worden. De wet van 29 juli 1991 vereist dat die voorwaarden in de akte zelf kenbaar worden gemaakt, zowel voor de belanghebbenden als voor Uw Raad (dit wordt trouwens met zoveel woorden opgelegd door artikel 43, § 4, eerste lid DRO 22 oktober 1996 voor wat betreft het advies van de stedenbouwkundige ambtenaar).

Voor de belanghebbenden, opdat zij zouden kunnen met kennis van zaken appreciëren of het al of niet zinvol is tegen die voorwaarden voor Uw Raad op te komen.

Voor Uw Raad, om hem in de mogelijkheid te stellen de legaliteitstoets ervan te doen zo moet Uw Raad kunnen nagaan of de voorwaarden die niet zo geformuleerd zijn dat zij de aanvrager toelaten zijn aanvraag, resp. vergunning naar goeddunken te wijzigen en aan te passen en of zij aan de begunstigde zelf of aan derden geen beoordelingsruimte laten, nu alleen de overheid, bevoegd om over de aanvraag te beslissen, ook bevoegd is voor de appreciatie ervan (...).

Ook de controlerende overheid moet tijdens de uitvoering van de werken op zicht van de ter plaatse ter inzage liggende vergunning kunnen nazien of de opgelegde voorwaarden al of niet nageleefd worden.

De stedenbouwkundige ambtenaar zegt dat de aanvraag 'in overeenstemming is (of kan gebracht worden) mits het opleggen van de nodige voorwaarden met de wettelijke bepalingen ( ... )', maar men zoekt tevergeefs naar een antwoord op de vraag of er nu daadwerkelijk bepaalde voorwaarden moeten opgelegd worden om de aanvraag in overeenstemming te brengen met de goede plaatselijke ordening en, zo ja, dewelke.

Het CBS zijnerzijds zegt volgende voorwaarden op te leggen :

- '1. het advies van de stedelijke brandweer stipt na te leven
2. het advies van de Afdeling Wegen en Verkeer na te leven
3. (...)
4. (...)
5. (...)

Welke de voorwaarden van de brandweer en van de wegenadministratie zijn, is daar niet in opgenomen en is niet geweten. Het zouden nochtans voorwaarden moeten zijn die van die aard zijn dat zij de bestaanbaarheid van het project met de goede plaatselijke aanleg verantwoorden. Of dit zo is, kunnen noch verzoekers noch Uw Raad nagaan, resp. beoordelen.

De veiligheid van een bouwproject en zijn impact op de mobiliteit zijn nochtans wezenlijke elementen van een goede plaatselijke aanleg.

Mitsdien zijn de in het middel aangegeven bepalingen geschonden";

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt wat volgt :

"Verwerende partij herhaalt vooreerst dat de wet van 29 juli 1991 de gemachtigde ambtenaar niet verplicht om zijn advies te motiveren indien het gunstig is (I. Opdebeek en A. Coolsaet, Tormele motivering van bestuurshandelingen", Die Keure, 1999, p. 189). Als louter voorbereidende handelingen vallen dergelijke adviezen niet binnen het toepassingsgebied van de Wet Motivering Bestuurshandelingen en zijn zij overigens niet bindend voor het gemeentelijk college.

Wat de door verwerende partij opgelegde bijzondere voorwaarden betreft, deze komen voor op p. 3 van de bestreden akte en laten aan duidelijkheid niets te wensen over. Het advies van de brandweer en de afdeling Wegen en Verkeer hebben overduidelijk betrekking op brand- en wegveiligheid. Verzoekers hebben geen enkele belangenschade om zich op dat middel te beroepen. Zij hebben ten

andere geen draagwijdte die van aard zou zijn dat zij implicaties hebben op de ruimtelijke ordening.";

Overwegende dat de tweede verwerende partij antwoordt wat volgt :

"2.1. In het tweede middel voeren verzoekende partijen de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de formele motiveringsplicht van 29 juli 1991 en het begrip 'voorwaarden', als bedoeld door artikel 43, §2, eerste lid, tweede zin en artikel 43, §4, eerste lid, tweede zin, van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 en de schending van artikel 105 §2 van het decreet van 18 mei 1999.

Verzoekende partijen werpen in dit onderdeel op dat de voorwaarden, opgelegd door de stedenbouwkundige vergunning, in de akte zelf zouden worden vermeld.

2.2. Voor de formele motiveringsplicht volstaat het nochtans dat duidelijk, maar desnoods bondig, in de beslissing zelf wordt aangegeven op welke gronden zij berust. De formele motivering moet dan ook geen uitweidingen bevatten over gegevens die de betrokken rechtsonderhorige, in casu de vergunningsaanvrager, reeds kent. Zo wordt aanvaard dat wanneer wordt verwezen naar adviezen of verslagen, het volstaat in het kort het voorwerp en de inhoud van die stukken te vermelden, zonder dat het nodig is ze in extenso over te nemen of ze als bijlage bij de beslissing te voegen.

Evenzo volstaat het voor het opleggen van voorwaarden middels het stellen dat bepaalde adviezen door de aanvrager dienen te worden nageleefd, dat deze aan de aanvrager worden bekend gemaakt, zonder dat ze daarom in extenso in het besluit dienen te worden overgeschreven.

Het tweede middel is niet ernstig.";

Overwegende dat de tussenkommende partij antwoordt wat volgt :

"In het kader van de wetgeving inzake de openbaarheid van bestuur kan iedereen, die een belang kan laten gelden, opvragen of nagaan welke de betreffende adviezen zijn.

Het staat verzoekers vrij dit te doen.";

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de gemachtigde ambtenaar geen voorwaarden heeft opgelegd om de goede plaatselijke aanleg veilig te stellen; dat het middel in zoverre feitelijke grondslag mist; dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de formele motivering van de bestuurshandelingen op het eerste gezicht niet oplegt de adviezen waarvan enkel de naleving als voorwaarde van de vergunning wordt opgelegd, in de akte zelf op te nemen; dat het middel niet ernstig is;

Overwegende dat niet is voldaan aan de eerste door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

## **B E S L U I T :**

### **Artikel 1.**

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. DEBRA in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

### **Artikel 2.**

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

### **Artikel 3.**

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op negentien januari 2004, door :

de H. J. BOVIN,

Mevr. A. TRUYENS,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,

griffier.

**De griffier,**

**De voorzitter,**

**A. TRUYENS.**

**J. BOVIN.**