

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 132.436 van 15 juni 2004
in de zaak A. 146.695/X-11.724.**

In zake : José CALLENS,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. VAN HEUVEN,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 8b

tegen :

de stad IZEGEM,
die woonplaats kiest bij
Advocaten R. HONORE en F. VANDEN BERGHE,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 4A.

tussenkommende partij :

de n.v. VANDIRA,
die woonplaats kiest bij
Advocaat A. LUST,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE-SINT-ANDRIES,
Burggraaf de Nieulantlaan 14.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat José CALLENS op 19 januari 2004 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 14 oktober 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem waarbij aan de n.v. VANDIRA de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het bouwen van een appartementsgebouw na slopen van een woning en omvormen van een dansgelegenheid tot garage op een perceel gelegen te Izegem (Emelgem), Ardooisestraat 16, kadastraal bekend Sectie A, nrs. 0427A 2, 0427C 2, 0427R en 0427W;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur Ch. BAMPS;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 4 maart 2004 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 maart 2004;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat J. BELEYN, die loco Advocaat D. VAN HEUVEN verschijnt voor de verzoekende partij, van Advocaat F. VANDEN BERGHE, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat J. GOETHALS, die loco Advocaat A. LUST verschijnt voor de tussenkomen- de partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur Ch. BAMPS;

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. VANDIRA met een verzoekschrift van 5 februari 2004 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de n.v. VANDIRA op 27 juni 2003 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem een aanvraag heeft ingediend tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een appartementsgebouw (14 woongelegen- heden) na het slopen van een woning + het omvormen van een dansgelegenheid tot een gemeenschappelijke garage" op een perceel gelegen te Izegem (Emelgem), Ardooisestraat 16, kadastraal bekend Sectie A, nrs. 0427A 2, 0427C 2, 0427R en 0427W, palend aan verzoekers eigendom, gelegen Wezestraat 21; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Roeselare-Tielt, vastgesteld bij koninklijk besluit van 17 december 1979, is gelegen in woongebied; dat het tevens is gelegen binnen het beheersingsgebied van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 108/1 "Vijfwegen", goedgekeurd bij besluit van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 juli 2003; dat het college van burgemeester en schepenen bij het thans bestreden besluit van 14 oktober 2003 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend;

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 vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de eerste door voornoemd artikel 17, §2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker in een tweede middel de schending aanvoert van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van "het algemeen beginsel dat elke overheid oplegt haar beslissingen materieel te motiveren", van het redelijkheidsbeginsel en van het zorgvuldigheidsbeginsel; dat verzoeker het middel toelicht als volgt :

1. Algemeen wordt aangenomen dat de overheid, wanneer zij een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeelt, de verplichting heeft de aanvraag te toetsen aan de eisen van de 'goede plaatselijke ordening' en de vergunning te weigeren indien de ontworpen constructie kennelijk overdreven hinder zal veroorzaken voor de geburen of omwonenden, waardoor de normale ongemakken tussen de burens overschreden zullen worden, en het evenwicht tussen de naburige erven op ernstige wijze zal verbroken worden. Dat de vergunningsverlenende overheid een aanvraag hierop heeft getoetst moet blijken uit de motivering van de beslissing.

2. Deze verplichting vloeit voort uit het bepaalde in artikel 4 van het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Ook het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel vereisen dat nagegaan wordt of een bouwaanvraag in overeenstemming is met de 'goede plaatselijke ruimtelijke ordening'.

Overeenkomstig de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, dient iedere akte die een eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking vaststelt die uitgaat van een bestuur, de juridische en feitelijke overwegingen te vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat de opgelegde motivering 'afdoende' moet zijn. Dit brengt met zich mee dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

3. (...)

Het loutere feit dat een bijzonder plan van aanleg of een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalde voorwaarden vaststelt maakt geenszins dat een aanvrager een a.h.w. 'subjectief recht' heeft op een bouwvergunning. Zelfs wanneer een bouwaanvraag in overeenstemming is met de bepalingen van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg, in casu quod non, dient de vergunningsverlenende overheid steeds te waken over de eisen van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening. Wanneer de overheid een vergunningsaanvraag dient te beoordelen, kan zij zich niet kunnen beperken tot een toetsing van de aanvraag aan de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen en de verkavelingsvergunningen.

Zulks is natuurlijk des te meer het geval wanneer - zoals in deze - het GRUP of BPA vaag blijft en zelf(s) de toetsing met de 'goede ruimtelijk(e) ordening' oplegt middels een verwijzing naar de overheersende typologie van de omliggende bebouwing (cf. supra).

4. In casu kan enkel vastgesteld worden dat verwerende partij nagelaten heeft om - op passende wijze - na te gaan of de bouwaanvraag wel in overeenstemming is met de 'goede ruimtelijk(e) ordening'. Hierbij moet immers minstens ook nagegaan worden welke de impact zal zijn van het appartementsgebouw op de omwonenden en zeker op onmiddellijke achterburen. De toetsing van een bouwwerk aan de eisen van de goede plaatselijke aanleg impliceert noodzakelijk een afweging van de wederzijds(e) belangen van de aanpalende erven, waarbij uiteraard aspecten als bescherming van de privacy in het gedrang komen.

Niets daarvan in de bestreden beslissing. De achterburen worden in deze schijnbaar (en gemakkelijkschijnde?) 'vergeten'.

Verwerende partij beperkt zich tot het nagaan of de - in deze vage - voorwaarden van het ruimtelijke uitvoeringsplan vervuld zijn - in casu quod certa non (cf. supra) - en besluit dan maar in één adem dat 'het ontwerp voldoet aan de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke aanleg' zonder de eigenlijke toets te maken aan die 'goede ruimtelijke ordening' en meer bepaald de situatie van de onmiddellijke achterburen, waaronder verzoeker, in ogenschouw te nemen.

De bestreden beslissing schendt zodoende de in huidig middel weerhouden wetsbepalingen en algemene beginselen.

5. Dat de bouwaanvraag in casu niet voldoet aan de eisen van de 'goede ruimtelijke ordening', en overdreven hinder zal veroorzaken voor verzoeker die de normale grenzen van het nabuurschap overschrijdt is duidelijk :

- de bouw van een volwaardig appartement(s)gebouw van 14 meter hoog en 17 meter diep zal gelet op zijn inplanting onmiddellijk achter de tuin van verzoeker (...) - onvermijdelijk een ernstige inbreuk vormen op diens privacy en diens rustig woongenot. Zoals hierboven reeds opgemerkt bevinden de leefruimten zich op de bovenste verdieping (...) aan de achterzijde, naar verzoekers eigendommen toe.

Vanuit de appartementen zal zeker een rechtstreeks zicht kunnen worden genomen op de achterliggende eigendommen, waaronder dat van verzoeker. Dit geldt in het bijzonder voor het dakappartement waar de leefruimtes zich achteraan bevinden (cf. supra). Eerder ging uw Raad al verscheidene maal over tot de schorsing van een bouwvergunning van een appartementsgebouw omwille van een (dreiging van een) dergelijk inbreuk op de privacy en het rustige woongenot van de burens en omwonenden.

Verzoeker stelt ook vast dat in de bij de bestreden beslissing vergunde bouwaanvraag niet in enige beschermende maatregel inzake de privacy/het rustig woongenot van verzoeker is voorzien.

- tevens zal de bouw van het appartementsgebouw, gelet op zijn specifieke inplanting, ernstig verlies van zonlicht, zeker in de tuin van verzoeker tot gevolg hebben. Deze is immers gelegen naar de westkant toe (...) en de bouw van het 14 meter hoge appartement (met een bouwdiepte van maar liefst 17 meter) op enkele meters van de perceelsgrens zal ontegensprekelijk verlies aan zonlicht voor verzoekers eigendom impliceren, zulks vooral tijdens de (late) namiddag en tijdens de vooravond.

Inderdaad wordt, zeker door de onmiddellijke aansluiting op de reeds bestaande bebouwing (in het bijzonder het reeds bestaande appartementsgebouw van 11-12 meter hoog), a.h.w. een muur van beton gecreëerd (...), zulks op enkele meters van de tuin van verzoeker.

Verzoeker zal met zijn perceel in de schaduw komen te zitten.

- tenslotte wordt verzoeker achteraan zijn woning geconfronteerd met een appartementsgebouw dat over de volle breedte van zijn eigendom het uiterlijk heeft van een zeer hoge, zeer nabije 'muur'. Het gevoel van ingeslotenheid zal groot zijn.

6. Minstens moet in deze vastgesteld worden dat in de bestreden beslissing zelf nergens ook maar met een woord gerept (wordt) over de belangen van de achterburen, hetgeen nochtans noodzakelijk is in het kader van een zorgvuldige en redelijke afweging van de goede ruimtelijk(e) ordening (cf supra).

Minstens is de bestreden beslissing dan ook niet voldoende gemotiveerd.";

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat verzoeker een opportuniteitstoets van de afgeleverde vergunning wil doorvoeren, terwijl de beoordeling van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening door de Raad van State slechts marginaal getoetst wordt, dat er geen sprake is van een kennelijke schending van de goede ruimtelijke ordening, dat wat de schending van de privacy en het rustig woongenot betreft het verzekeren van het evenwicht tussen naburige erven niet tot de opdracht van de Raad van State behoort, aangezien het betrekking heeft op een subjectief contentieux waarvoor de Raad niet bevoegd is, dat wat betreft het verlies van zonlicht en het feit dat verzoeker op een "muur" zou moeten kijken, verzoeker niet kan verwachten dat hij te midden in een stadskern - en in tijden van stadsinbreiding - aanspraak zou kunnen maken op een onbeperkt recht op licht en onbebouwde aanpalende percelen, dat de aanvraag volledig beantwoordt aan de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, dat naar aanleiding van de aflevering van een bouwvergunning niet (andermaal) dient te worden nagegaan of dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zelf wel verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, dat deze oefening reeds is gebeurd bij de opstelling van het gemeentelijk uitvoeringsplan en dat verzoeker op dat ogenblik had kunnen reageren;

Overwegende dat de tussenkomende partij antwoordt dat het middel onontvankelijk is in de mate dat verzoeker opkomt voor andere belangen dan zijn persoonlijke, dat de Raad niet bevoegd is om kennis te nemen van een middel dat uitgaat van een schending van een subjectief recht, dat verzoeker niet verder komt dan een algemene formulering van een rechtsregel zonder in concreto aan te tonen dat de grenzen van wat burens in verstedelijkte centra moeten kunnen tolereren, kennelijk overschreden zouden zijn, dat het college van burgemeester en schepenen zijn beoordeling uitdrukkelijk onder woorden heeft gebracht en zich heeft aangesloten bij het advies van de brandweer, dat een voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar niet vereist is, vermits er een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, dat zodoende onmiskenbaar aan de formele

motiveringswet is voldaan en dat wanneer er kenbare motieven zijn, dit geen debat is over de formele motiveringsplicht, maar wel over de materiële motiveringsplicht;

Overwegende dat verzoeker in zijn middel de schending aanvoert van onder meer de "goede plaatselijke ruimtelijke ordening" en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Overwegende dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursdaden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn; dat hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat de vergunningverlenende overheid elke bouwaanvraag dient te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg; dat deze beoordelingsbevoegdheid wordt begrensd door de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen van aanleg; dat een verwijzing naar de verenigbaarheid met de voorschriften van een plan van aanleg slechts kan volstaan ter motivering van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg in de mate dat deze voorschriften dermate gedetailleerd zijn dat zij aan de vergunningverlenende overheid geen eigen beoordelingsruimte meer laten;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de "zone voor wonen, handel ambachtelijke bedrijven en diensten" waarin het bouwperceel is gelegen, luiden als volgt :

"Art 2.1. Zone voor Wonen, Handel, Ambachtelijke bedrijven en Diensten.

1. Bestemming

Wonen, onder de vorm van eensgezinswoningen en appartementen.

Handel, horeca, ambachtelijke bedrijvigheid, diensten. Ambachtelijke activiteiten en diensten mogen voor de woonomgeving geen abnormale hinder noch abnormaal brand- en ontploffingsgevaar, met inbegrip van water-, bodem- of luchtvervuiling, en abnormale verkeershinder veroorzaken of geluidshinder, stank en trillingshinder.

Dancings worden niet toegestaan.

De grenzen aangeduid op het plan bestemmingen zijn ter hoogte van de projectzones indicatief afhankelijk van de uiteindelijke begrenzing van deze projectzones.

2. Inrichting

2.a. Bebouwingswijze

De bebouwing is gelegen ofwel :

aan straatzijde : Aaneengesloten of gekoppelde bebouwing. Bestaande vrijstaande woningen kunnen behouden worden en verbouwd worden zonder de bebouwingswijze te veranderen. Bij herbouw moeten wel de voorschriften van deze strook worden gevolgd.

achter de straatbebouwing : vrijstaande of gekoppelde bebouwing voor ambachten en diensten of bijgebouwen

De totale inname van alle bebouwing bedraagt maximaal 75% van het perceel (grondoppervlakte). Bestaande bebouwing die dit percentage overschreden heeft bij de goedkeuring van het RUP, kan deze behouden, ook bij herbouw.

De woonfunctie, handel en horeca zijn steeds aan de straatzijde gelokaliseerd en ernaar gericht. Diensten mogen tevens meer achteraan op het perceel gelokaliseerd worden. Ambachtelijke bedrijvigheid moet steeds achterin het perceel gelokaliseerd worden.

Bijgebouwen (o.a. tuinhuisjes, garages, aparte bergingen, ...) mogen gescheiden van de straatbebouwing en erachter worden opgericht.

2.b. Gebouwen aan de straatzijde

2.b.1. Inplanting :

Volgens de bestaande inplanting, met behoud van het bestaande volume, in zoverre dit niet getroffen is door een goedgekeurde rooilijn

Nieuwbouw moet op harmonieuze wijze aansluiten op de bouwlijn in de straat. Op bestaande wachtgevels, niet getroffen door goedgekeurde rooilijn, moeten steeds aangesloten worden op harmonische wijze.

Ontsluitingen van percelen moeten gebundeld worden met het oog op een veilige verkeersafhandeling. Ondergrondse parkeergarages zijn toegestaan. De helling naar de garage of de ontsluiting naar een binnengebied met parkeergelegenheid mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en moet volledig in het gebouw zijn opgenomen.

2.b.2. Dakvorm :

De dakvorm is vrij. In geval van aansluiting op een bestaand volume moet de overgang op harmonieuze wijze gebeuren. Het eerst vergunde dakprofiel is maatgevend.

De maximale deksteenhoogte, kroonlijsthoogte en nokhoogte voor daken moet in overeenstemming zijn met de overheersende typologie van de omliggende bebouwing in de straat en in de bestemmingszone. Op het einde van de Dam wordt op het plein en aan de zijde van de brug een hogere deksteenhoogte of kroonlijsthoogte en nokhoogte (in combinatie met een hoger aantal bouwlagen) toegestaan in vormelijke overeenstemming met deze omgevingselementen en na afweging van o.a. volgende elementen :

1. Zichtbaarheid van op de brug als inkom naar het centrum
2. Zicht vanuit de bebouwing naar de brug en naar het kanaal
3. De harmonische overgang van deze bebouwing naar de bestaande bebouwing in de Dam.

Aan de overzijde van de Dam (westelijke zijde) zal de voorgestelde bebouwing binnen het project zelf die overgang maken tussen de typologie, aantal bouwlagen, profiel, dakvorm en materialen van de bestaande woningen links en rechts.

2.b.3. Bouwlagen :

Het aantal bouwlagen is vrij binnen de aanvaardbare hoogtes van kroonlijst en nok. In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.

De aanzetpas van de gelijkvloerse bouwlaag en de inkom moet steeds boven het voetpadniveau zijn gelegen.

2.c. Bebouwing achter de straatbebouwing

2.c.1. Inplanting :

Vrij binnen de aangeduide strook maar steeds achter het volume aan de straatzijde;

Ontsluitingen van percelen moeten gebundeld worden met het oog op een veilige verkeersafhandeling.

2.c.2. Dakvorm :

De dakvorm is vrij. De maximale nokhoogte van de bedrijfsgebouwen moet lager zijn dan deze van de bebouwing aan de straatzijde. Elk volume moet passen binnen een profiellijn van 45° van de perceelsgrens, behalve bij koppeling van volumes, in geval van aansluiting van twee volumes moet de overgang op harmonieuze wijze gebeuren. Het eerst vergunde dakprofiel is maatgevend.

De maximale deksteenhoogte, kroonlijsthoogte en nokhoogte voor daken moet in overeenstemming zijn met de overheersende hoogte van andere achterbouwen in het gebied.

2.c.3. Bouwlagen :

Het aantal bouwlagen is vrij binnen de aanvaardbare hoogtes van kroonlijst en nok. De aanzetpas van de gelijkvloerse bouwlaag en de inkom mag nooit lager dan het voetpadniveau zijn gelegen.

2.d. Materialen

De gebouwen worden opgetrokken in degelijke gevelmaterialen. De kleur en schaal dient in harmonie te zijn met de buurtbebouwing en zich te integreren in de omgeving.

2.e. Inrichting van de niet-bebouwde delen

De niet-bebouwde delen zijn uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en groen en voor de aanleg van verhardingen voor terrassen, opritten, parkeergelegenheid en opslag. Zij moeten als dusdanig worden gehandhaafd.

Verharding voor parkeergelegenheid moet steeds waterdoorlatend zijn.

Opslag van goederen mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Minimaal 50% van de niet-bebouwde ruimte moet als groene ruimte worden ingericht, en aldus gehandhaafd worden. Hierin kan geen enkele verharding voorkomen.

Wanneer ambachten, handel, horeca of diensten voorzien worden, moet de aanvrager op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd een gedetailleerd inrichtingsplan bijvoegen met aanduiding van de toekomstige parkeerplaatsen, de toegangen en opritten met hun afmetingen, de aan te leggen buffers, de groeninrichting en de plaatsing van eventuele opslag buiten.";

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften van het betrokken gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op het eerste gezicht zijn beperkt tot algemene criteria met betrekking tot de plaatsing van de gebouwen, de bouwhoogte en de welstand van de gebouwen; dat deze criteria dermate ruim en algemeen lijken te zijn dat een toetsing van een vergunningsaanvraag aan deze criteria alleen niet lijkt te kunnen volstaan om verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg te kunnen verantwoorden; dat de

vergunningverlenende overheid bij gebreke aan voldoende gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de bouwaanvraag desbetreffend aan een eigen beoordeling dient te onderwerpen;

Overwegende dat het bestreden besluit is gemotiveerd als volgt :

"Beoordeling :

Toetsing aan de specifieke voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan - art. 2.1. Zone voor wonen, handel, ambachtelijke bedrijven en diensten.

1. Bestemming.

Wonen, onder de vorm van eengezinswoningen en appartementen. Handel, horeca, ambachtelijke bedrijvigheid, diensten. Ambachtelijke activiteiten en diensten mogen voor de woonomgeving geen abnormale hinder noch abnormaal brand- en ontplofingsgevaar met inbegrip van water-, bodem- of luchtvervuiling, en abnormale verkeershinder veroorzaken of geluidshinder, stank en trillingshinder.

Het nieuw op te richten gebouw omvat 14 appartementen. Het gelijkvloers van het bestaande gebouw links wordt ingericht als parkeergarage met 1 in- en uitrit. Op de verdieping is een bestaand appartement.

Conclusie : het ontworpen gebouw is wat betreft de bestemming in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2. Inrichting.

2.a. Bebouwingswijze

De bebouwing is gelegen ofwel :

- aan de straatzijde : aaneengesloten of gekoppelde bebouwing....

- achter de straatbebouwing : ...

De totale inname van alle bebouwing bedraagt maximaal 75% van het perceel (grondoppervlakte). Bestaande bebouwing die dit percentage overschreden heeft bij de goedkeuring van het RUP, kan deze behouden, ook bij herbouw.

2.b. Gebouwen aan de straatzijde

2.b.1. Inplanting :

Nieuwbouw moet op harmonieuze wijze aansluiten op de bouwlijn in de straat. Op bestaande wachtgevels, niet getroffen door goedgekeurde rooilijn, moeten steeds aangesloten worden op harmonische wijze.

De bouwlijn, van zowel het gebouw links als van het gebouw rechts, wordt volledig gerespecteerd.

Conclusie : het ontworpen gebouw is wat betreft inplanting in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.b.2. Dakvorm :

De dakvorm is vrij. In geval van aansluiting op een bestaand volume moet de overgang op harmonieuze wijze gebeuren. Het eerste vergunde dakprofiel is maatgevend.

De maximale deksteenhoogte, kroonlijsthoogte en nokhoogte voor daken moet in overeenstemming zijn met de overheersende typologie van de omliggende bebouwing in de straat en in de bestemmingszone. Aan de linkerzijde wordt perfect aangesloten met kroonlijsthoogte en dakhelling als het bestaande gebouw (appartement boven voormalige dancing). De nokhoogte is hoger omdat als bouwdiepte voor de verdieping gekozen wordt voor de bouwdiepte van het gebouw rechts (eveneens een appartementsgebouw). Het appartementsgebouw rechts

is afgewerkt met hellende vlakken met een lage helling. Het straatbeeld (laatste gebouw van de rij) verdraagt dat ook dit gebouw zou afgewerkt worden met een dak met zelfde helling als het ontworpen gebouw. Op die manier ontstaat een geheel dat in overeenstemming is met een goede plaatselijke aanleg en met een verantwoorde stedenbouwkundige afwerking gelet op breedte van de straat en de nabijheid van het ruime kruispunt 'Vijfwegen, ' De twee gevelaccenten met topgevel boven de afzonderlijke ingangen van de beide appartementsgebouwen is een herhaling van gelijkaardige accenten die links reeds in het straatbeeld voorkomen. Gelet op de breedte van de totale gevel, de plaatsing van de accenten en de nokhoogte ervan kunnen deze uitbouwen in het voordakvlak aanvaard worden.

Conclusie : het ontworpen gebouw is wat betreft de dakvorm in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.b.3. Bouwlagen

Het aantal bouwlagen is vrij binnen de aanvaardbare hoogtes van kroonlijst en nok.

In geval van een hellend dak kan de ruimte in het dak als 1 extra bouwlaag worden ingericht.

De overgang naar een derde volwaardige bouwlaag wordt gemaakt boven het appartement boven de voormalige dancing. Deze kroonlijsthoogte wordt aangehouden om op harmonieuze wijze aan te sluiten op het appartementsgebouw rechts.

Conclusie : het ontworpen gebouw is wat betreft het aantal bouwlagen in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.c. Bebouwing achter de straatzijde

De bebouwing achter de straatzijde wordt wat betreft het profiel niet gewijzigd. Enkel de bestemming wordt gewijzigd. De functie 'parkeergarage' hoort bij de voorgestelde woningtypologie.

Conclusie : de bestemming van de bebouwing achter de straatzijde is in overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

ALGEMENE BEOORDELING

Het ontwerp voldoet aan de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en is in overeenstemming met een goede ruimtelijke aanleg door :

- de bestemming;
- de bouwlijn;
- de harmonieuze overgang van een gebouw van 2 bouwlagen + dak naar een gebouw met 3 bouwlagen en dak;

de inpassing in het straatbeeld mede gelet op de ligging t.o.v. het kruispunt en gelet op de breedte van het openbaar domein.

overwegende dat de motieven en bepalingen van het advies van de stedelijke brandweer d.d. 15/07/2003, ref. BVK/advies2003_38; waarvan afschrift aan deze vergunning gehecht, hierbij worden overgenomen";

Overwegende dat de motivering van de bestreden beslissing bestaat uit een bijna letterlijke weergave van de toepasselijke stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met daaraan telkens gekoppeld een in vrij algemene bewoordingen geformuleerde "conclusie" waarin wordt gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de desbetreffende voorschriften, gevolgd door een "algemene beoordeling" waarin wordt gesteld dat de aanvraag "voldoet aan de bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk

uitvoeringsplan en (...) in overeenstemming (is) met een goede ruimtelijke aanleg door: de bestemming, de bouwlijn, de harmonieuze overgang van een gebouw van 2 bouwlagen + dak naar een gebouw met 3 bouwlagen en dak, de inpassing in het straatbeeld mede gelet op de ligging t.o.v. het kruispunt en gelet op de breedte van het openbaar domein"; dat deze motivering vaag en algemeen is en niet de concrete gegevens betreffende de in de omgeving van het betrokken perceel bestaande bebouwing en ordening vermeldt waarop zij is gesteund om tot de conclusie te kunnen komen dat de aanvraag "in overeenstemming (is) met een goede ruimtelijke aanleg"; dat het middel in de aangegeven mate ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker betoogt wat volgt :

"1. Artikel 17 R.v.St.- Wet legt aan de verzoekende partij de plicht op om in het verzoekschrift tot schorsing het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel (hierna MTHEN) te doen gelden.

2. Hierboven werd reeds uiteengezet dat de bestreden beslissing de bouw van een zeer omvangrijk (bijna 14 meter hoog en 17 meter diep) appartementsgebouw vergun(t) hetwelk net achter de eigendom van verzoeker - op naar schatting 15-17 meter van de perceelsgrens - zou ingeplant worden (...).

In de buurt staan voor het overige enkel eengezinswoningen met één verdieping.

Het appartementsgebouw zal door zijn afmetingen (lengte + diepte) en bouwlagen (drie volle bouwlagen + één dakverdieping) veel omvangrijker zijn dan al de andere gebouwen in de (onmiddellijke) omgeving.

Met de bouw van het appartementsgebouw is op datum van indiening van onderhavig verzoekschrift nog geen aanvang genomen. Enkel werden, begin december 2003, de woning en het voormalige kapsalon, die plaats moet ruimen voor het nieuwe appartementsgebouw, reeds afgebroken.

3. Er wordt algemeen aangenomen da(t) de tenuitvoerlegging van bouwvergunningen voor bouwwerken met een 'zekere omvang' 'of een zeker belang' onmiddellijke burens zoals verzoeker, of omwonenden een moeilijk en ernstig te herstellen nadeel kunnen berokkenen. Immers, de tenuitvoerlegging van de bouwvergunning, d.i. de definitieve totstandkoming van het bouwwerk, is een permanent resultaat hetwelk enkel zeer moeilijk en vaak slechts ten dele (...) hersteld kan worden. Nog steeds is het herstel in de vorige toestand - zeker van een meergezinswoning - geen evidentie.

Bezwaarlijk kan ontkend worden dat het door verwerende partij vergunde appartementsgebouw (met een lengte aan de straatkant van bijna 50 meter, met een bouwdiepte van 17 meter en met een bouwhoogte van ongeveer 14 meter) een - zeker voor de nabije omgeving - 'zekere omvang' heeft (...).

Het risico op een MTHEN is in deze dan ook aanwezig.

4. Er dient ook nog gewezen te worden op de volgende elementen :

- de bouw van een volwaardig appartementgebouw van 14 meter hoog en 17 meter diep zal - gelet op zijn inplanting onmiddellijk achter de tuin van verzoeker (...) - onvermijdelijk een ernstige inbreuk vormen op diens privacy en diens rustig woongenot.

Minstens is het risico van dergelijk(e) inbreuken niet irreëel of louter hypothetisch.

Vanuit de appartementen zal zeker een rechtstreeks zicht kunnen worden genomen op de achterliggende eigendommen, waaronder dat van verzoeker. Dit geldt in het bijzonder voor het dakappartement met rechtstreeks zicht in de tuin en woning van verzoeker. Eerder ging uw Raad al verscheidene maal over tot de schorsing van een bouwvergunning van een appartementsgebouw omwille van een (dreiging van een) dergelijk(e) inbreuk op de privacy en het rustige woongenot van de burens en omwonenden.

Verzoeker stelt ook vast dat in de bij de bestreden beslissing vergunde bouwaanvraag niet in enige beschermende maatregel inzake de privacy / het rustig woongenot van verzoeker is voorzien.

- tevens zal de bouw van het appartementsgebouw, gelet op zijn specifieke inplanting, ernstig verlies van zonlicht, zeker in de tuin van verzoeker tot gevolg hebben. Deze is immers gelegen naar de westkant toe (...) en de bouw van het 14 meter hoge appartement (met een bouwdiepte van maar liefst 17 meter) op wat afstand van de perceelsgrens zal ontegensprekelijk verlies aan zonlicht voor verzoekers eigendom (zowel de tuin als de leefruimten achteraan de woning van verzoeker) impliceren, zulks vooral tijdens de late namiddag en tijdens de vooravond.

Inderdaad wordt, zeker door de onmiddellijke aansluiting op de reeds bestaande bebouwing (in het bijzonder het op heden reeds bestaande appartementsgebouw van +/- 11-12 meter hoog) a.h.w. een muur van beton gecreëerd worden, zulks op slechts enkele meters van de tuin van verzoeker.

Verzoeker zal met zijn eigendommen veel meer in de schaduw komen te zitten dan nu (er is op heden geen bebouwing achteraan de tuin) en veel meer dan het geval zou zijn bij een 'normale, omgevingsconforme' bebouwing;

- nog (...) herinnert verzoeker eraan hoe diep het nieuwe appartementsgebouw met balkon en veranda komt te liggen, hetgeen een abnormale 'insluiting' van zijn eigendom zal veroorzaken.
- ruimer dient ook aangenomen te worden dat het MTHEN aanwezig is telkens wanneer een vergunningsverlenende overheid afwijkt van de voorschriften van een verkaveling / BPA / GRUP of wanneer zij onvoldoende rekening houdt met de eventuele verstoring van het evenwicht tussen erven en wanneer het bestuur onvoldoende rekening houdt met de rechten en aanspraken van omwonenden en de stedenbouwkundige karakteristieken van een buurt of straat. Dit vereist in deze een nader onderzoek van de middelen die verzoeker aanbrengt.

De impact van de bestreden beslissing op de leefomgeving van verzoeker is frappant, en dreigt een onherroepelijke en alleszins niet volledig te herstellen aantasting te veroorzaken van het wooncomfort.

5. Het risico op een MTHEN is in casu dan ook onmiskenbaar aanwezig.";

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent voor het oprichten van een appartementsgebouw met drie bouwlagen en een dakverdieping, verdeeld in 2 blokken, met per blok 7 appartementen; dat dit gebouw een diepte heeft van 17 m en een hoogte van 13,64 m, in te planten op 3,6 m tot 9,4 m van de perceelsgrens met verzoekers eigendom; dat tevens blijkt dat de appartementen van de eerste en de tweede verdieping van een balkon zijn voorzien dat rechtstreeks uitzicht geeft op

verzoekers eigendom; dat ook vanuit de dakappartementen inkijkmogelijkheid op de eigendom van verzoeker blijkt te bestaan; dat deze vaststellingen bevestiging vinden in een door verzoeker neergelegde fotoreportage; dat in de gegeven omstandigheden en gelet op de uitbouw, de omvang en de inplanting van het betrokken appartementsgebouw, het betoog van verzoeker dat ingevolge de oprichting van het vergunde appartementsgebouw zijn privacy en rustig woongenot ernstig in het gedrang worden gebracht en dat hij ernstige lichtschade zal lijden, aannemelijk is; dat hij tevens op goede gronden betoogt dat eens de vergunde werken uitgevoerd, na vernietiging van het bestreden besluit, een herstel van het aangevoerde nadeel moeilijk te verkrijgen zal zijn; dat de uiteenzetting van verzoeker voldoende concrete gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden stedenbouwkundige vergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat ook aan de tweede in voormeld artikel 17, §2, opgelegde voorwaarden is voldaan,

B E S L U I T :

Artikel 1.

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

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 14 oktober 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Izegem waarbij aan de n.v. VANDIRA de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het bouwen van een appartementsgebouw na sloping van een woning en omvormen van een dansgelegenheid tot garage op een terrein gelegen te Emelgem (Izegem), Ardooisestraat 16, kadastraal bekend IZEGEM 2 AFD (EMELGEM), sectie A, nrs. 0427A 2, 0427C 2, 0427R en 0427W.

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 vijftien juni 2004, door :

de HH. J. BOVIN,
B. COLLIN,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

B. COLLIN.

J. BOVIN.