

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 155.481 van 23 februari 2006
in de zaak A. 164.484/X-12.390.**

In zake :

1. Hans DENYS,
2. Agnes VERKEYN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat I. LIETAER,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Rooseveltplein 1

tegen :

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

tussenkommende partijen :

1. de naamloze vennootschap DERYSO CONSTRUCT,
2. de naamloze vennootschap DERYSO INVEST,
die woonplaats kiezen bij
Advocaten M. DECRAMER en J.-M. VANSTAEN,
kantoor houdende te 8940 WERVIK,
Nieuwstraat 23,
3. Paulette GENSON,
die woonplaats kiest bij
Advocaat I. DECLERCQ,
kantoor houdende te 8870 IZEGEM,
Baron de Pélichystraat 31.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Hans DENYS en Agnes VERKEYN op 20 juli 2005 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 6 juli 2004 van het College van burgemeester en schepenen van de stad Izegem waarbij aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GENSON de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend om een meergezinswoning met handelsgelijkvloers en garages (+ gedeeltelijk monolitisch verhardend van het terrein en het aanleggen van parkeerplaatsen) op te richten aan de Baronstraat 114 te Izegem (Emelgem), op percelen kadastraal bekend onder 2^{de} afdeling, sectie A, nrs. 553 s, 553 t 2, 553 v 2 en 553 x;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 6 oktober 2005 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 november 2005;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat I. LIETAER die verschijnt voor de verzoekende partijen, van Advocaat F. VANDEN BERGHE die verschijnt voor de verwerende partij, van Advocaat M. DECRAMER die verschijnt voor de eerste en tweede tussenkomende partij, en die eveneens loco Advocaat I. DECLERCQ verschijnt voor de derde tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur T. DE WAELE;

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 naamloze vennootschap DERYSO CONSTRUCT, de naamloze vennootschap DERYSO INVEST en Paulette GENSON met een verzoekschrift van respectievelijk 29 augustus 2005 en 6 september 2005 hebben gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om de verzoeken in te willigen;

Overwegende dat het College van burgemeester en schepenen van de stad Izegem bij het bestreden besluit van 6 juli 2004 aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid GENSON de stedenbouwkundige vergunning heeft verleend om een meergezinswoning met handelsgelijklvloers en garages (+ gedeeltelijk monolitisch verhard en van het terrein en het aanleggen van parkeerplaatsen) op te richten aan de Baronstraat 114 te Izegem (Emelgem), op percelen kadastraal bekend onder 2^{de} afdeling, sectie A, nrs. 553 s, 553 t 2, 553 v 2 en 553 x; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 17 december 1979 vastgestelde gewestplan Roeselare-Tielt is

gelegen in woongebied; dat het tevens is gelegen binnen het beheersingsgebied van het bij besluit van de Bestendige Deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 17 juli 2003 goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Vijfwegen" in een "projectzone"; dat luidens artikel 2.8. van de stedenbouwkundige voorschriften van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen dergelijke zone volgende bepalingen gelden:

"Art. 2.8. Projectzone.

Algemene opmerking :

De invulling van de zone met dit artikelnummer gebeurt via een gezamenlijk project en inrichtingsplan voor de gehele zone. De projectzone moet niet noodzakelijkerwijs in één eigendom vervat zijn. De grenzen aangeduid op het plan bestemmingen zijn indicatief. De mogelijkheid bestaat om deze grenzen uit te breiden of in te perken volgens de interesse en intenties van de verschillende betrokken partijen.

Bij de indiening van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag wordt het advies gevraagd van de GECORO. Het College van Burgemeester en Schepenen en de GECORO kunnen aanpassingen aangaande de afwerking van gemene muren en volumes opleggen.

Projectzones 1 en 2 :

1. Bestemming

Projecten met een combinatie van wonen, handel, horeca, ambachtelijke bedrijvigheid, diensten, groeninrichting. Dancings zijn toegestaan. De hoofdklemtoon 1 en 2 moet liggen op de woonfunctie en groeninrichting. Er mag geen verhoogde hinder veroorzaakt worden t.o.v. de bestaande feitelijke toestand op datum van de goedkeuring van het RUP door de gemeenteraad.

De ontsluiting van de projectzones is op indicatieve wijze aangegeven. De inrichting van de ontsluiting gebeurt volgens artikel 2.12.

2. Inrichting

2.a. Bebouwingswijze

Aaneengesloten, gekoppelde of vrijstaande bebouwing.

Handel (toonzaal) en horeca zijn steeds aan de straatzijde ingeplant.

De ambachtelijke bedrijvigheid en diensten mogen in een aparte bebouwing volgens de aangegeven voorschriften.

Bijgebouwen (o.a. tuinhuisjes, garages, aparte bergingen,...) mogen gescheiden van het hoofdgebouw worden opgericht.

De maximale inneembare terreinoppervlakte bedraagt 60 % van de projectzone. Bestaande bebouwing kan steeds behouden blijven.

2.b. Inplanting van gebouwen aan de straatzijde :

Voorgevel of naar de straat gerichte gevel van een hoekgebouw : op minimaal 6.00m van de rooilijn.

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.

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.

2.c. Inplanting van bebouwing voor ambachtelijke bedrijvigheid en/of diensten, indien in aparte bebouwing ondergebracht.

Vrij binnen de aangeduide strook maar steeds achter het hoofdvolume en niet zichtbaar van de straat;

De dakvorm van de gebouwen is vrij. 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.

2.d. Materialen

De gebouwen worden opgetrokken in dergelijke gevelmaterialen. De kleur en schaal dien(en) in harmonie te zijn met de buurwoningen en zich te integreren in de omgeving.

2.e. Inrichting van de niet-bebouwde delen

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de aanleg van tuinen en groen en voor verharding van opritten, voetpaden en terrassen. De aanleg van deze zone aan de straatzijde moet bijdragen tot een kwalitatief waardevol straatbeeld. Een beplanting is verplichtend op minimaal 65 % van de oppervlakte van de zone op het perceel. De verharding bedraagt maximaal 35 % van de oppervlakte van de strook op het perceel.

Verhardingen moeten steeds maximaal waterdoorlatend zijn. Opslag buiten is niet toegestaan.

De aanvrager moet op het grondplan dat bij een bouwaanvraag is gevoegd een gedetailleerd inrichtingsplan bijvoegen met aanduiding van de groenaanleg, toekomstige bovengrondse parkeerplaatsen, de toegangen en opritten met hun afmetingen, de aan te leggen buffers en de groeninrichting.";

dat het bouwterrein een trapeziumvormig perceel is met een breedte van 109,32 m aan de straatzijde en 113,80 m aan de achterperceelgrens, en een diepte van 54,75 m; dat het vergunde project bestaat uit twee in spiegelbeeld op te richten complexen, met op het gelijkvloers handelsruimten en winkels, en daarboven telkens vier bouwvolumes, twee aan twee gebouwd en op getrapte wijze variërend van drie tot zes bouwlagen, waarin in totaal 26 appartementen worden voorzien; dat de maximale bouwhoogte 20 m bedraagt; dat aan de achterzijde van de zijdelingse perceelgrenzen garages worden voorzien, met daartussen een parktuin met hoogstammig groen;

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 artikel 17, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten dient te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen; dat artikel 8, tweede lid, 5°, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing dient te bevatten "een uiteenzetting

van de feiten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de eiser een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen"; dat uit deze bepalingen volgt dat verzoekende partij in haar verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan, en dat met niet in het verzoekschrift tot schorsing opgenomen feiten en verklaringen hieromtrent geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende, wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel betreft, dat de verzoekende partijen vooreerst aanvoeren dat het bouwproject, gezien de bestemming ervan en het groot aantal voorziene parkeerplaatsen (33) en bovengrondse garages (30), dagelijks een grote hoeveelheid aan- en afrijdende wagens zal genereren, hetgeen zowel overdag als 's nachts verkeers- en lawaaihinder zal veroorzaken voor de woning van eerste verzoeker, dat ook zijn privacy en woongenot ernstig in het gedrang komen door de inkijkmogelijkheid die het gevolg is van de vele rechtstreekse zichten op zijn voortuin en achtertuin vanaf de terrassen en vanuit de ramen aan de voorkant van de 24 appartementen en 2 duplexen, dat hij ter staving een fotoreportage neerlegt en een plan waarop de plaatsen en de richting zijn aangegeven vanwaar de foto's werden genomen, dat deze nadelen niet het gevolg zijn van het toepasselijke gewestplanvoorschrift of GRUP, aangezien het moeilijk te herstellen ernstig nadeel het gevolg is van het feit dat de stellers van de bestreden beslissing geen of onvoldoende rekening hebben gehouden met de rechten van omwonenden zoals zij en met de stedenbouwkundige karakteristieken van de Baronstraat en de omliggende bebouwing, te meer daar de bepalingen van het GRUP hieromtrent beperkt en vaag zijn, dat er in de bestreden beslissing geen beschermende maatregelen zijn voorzien inzake de privacy en het rustig woongenot, dat het nadeel ook moeilijk te herstellen is aangezien, indien de bestreden beslissing niet wordt geschorst, het bouwproject spijs de aangevoerde gronden van onwettigheid doorgang zal vinden, en de administratieve praktijk genoegzaam aantoon dat herstelmaatregelen zelden of nooit worden toegepast en in elk geval voor hen zeer tijdrovend, onereus en aleatoir en nog moeilijker te verkrijgen zouden zijn aangezien de vergunde gebouwen blijkbaar zijn bestemd om te worden verkocht aan verschillende kopers; dat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofd van tweede verzoekende partij het belangrijke financieel nadeel is ingevolge de waardevermindering van haar woning ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing;

Overwegende dat de verwerende partij in haar nota met opmerkingen onder meer erop wijst dat tweede verzoekende partij niet eens ter plaatse woont en dan ook geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan lijden, dat er een ruime afstand is tussen de woning van de verzoekende partijen en de bouwplaats, dat de woning nu reeds naast een grote parking ligt en langsheen een verbindingsweg met heel wat verkeer, dat de visuele en esthetische impact niet mag worden overschat, dat daaraan de nodige aandacht werd besteed zowel bij het ontwerpen als bij het vergunnen van het project, dat de omgeving reeds een industrieel karakter heeft, dat enige schending van de privacy onwaarschijnlijk is en deze overigens reeds een feit is vanop de voorliggende weg; dat de verwerende partij ter staving een reeks foto's bijvoegt met een bijhorend inplantingsplan waarop de opnamepunten zijn aangegeven;

Overwegende dat de tussenkommende partijen in essentie dezelfde argumenten aanvoeren als de verwerende partij, en daarnaast nog beklemtonen dat vele aspecten van het nadeel zoals de verzoekende partijen dit beschrijven eigen zijn aan "het wonen in een stedelijke omgeving";

Overwegende dat uit de door de verwerende partij neergelegde fotoreportage blijkt dat de woning van eerste verzoekende partij nu reeds wordt omringd door grootschalige constructies zoals een ruime parking en meerdere handels- en nijverheidscomplexen; dat rekening houdend met de ligging van verzoekers woning aan de Baronstraat, die nu reeds een druk bereden verbindingsweg blijkt te zijn, en gelet op het feit dat het merendeel van de wagens van de bewoners van het complex zal worden gestald in de garages achteraan, de additionele verkeers- en parkeerhinder van het ontworpen complex moet worden gerelativeerd; dat, gelet op de afstand die de gebouwen van elkaar scheidt en op het feit dat er zich tussenin nog een druk bereden weg bevindt, op het eerste gezicht niet aannemelijk is dat de inkijkmogelijkheid vanuit de appartementen een ernstige verstoring van de privacy en het rustig woongenot tot gevolg zal hebben; dat eerste verzoekende partij voorts weliswaar stelt dat de visuele en esthetische impact "groot" is, en op grond hiervan stelt dat dit "in rechte een moeilijk te herstellen ernstig nadeel" oplevert, maar nalaat dit nadeel in concreto te verduidelijken; dat tweede verzoekende partij, die ter plaatse niet woonachtig is, enkel aanvoert een belangrijk financieel nadeel te zullen lijden ingevolge de waardevermindering van haar woning; dat een financieel nadeel in beginsel niet moeilijk te herstellen is; dat tweede verzoekende partij geen argumenten bijbrengt waaruit zou kunnen blijken dat dit ten

deze wel het geval zou zijn; dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen geen afdoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat niet is voldaan aan een van de bij artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden 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.

De verzoeken tot tussenkomst van de naamloze vennootschap DERYSO CONSTRUCT, de n.v. DERYSO INVEST en Paulette GENSON in de vordering tot schorsing worden 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 tussenkomsten in de schorsingsprocedure, bepaald op 375 euro, komen ten laste van de tussenkomende partijen, elk voor een derde.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
drieëntwintig februari 2006, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.