

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 173.589 van 19 juli 2007
in de zaak A. 182.460/X-13.250.**

In zake : Roland VUYLSTEKE,
die woonplaats kiest bij
advocaat F. VANDEN BERGHE,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 4a

tegen :

1. de bestendige deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat Y. FRANCOIS,
kantoor houdende te 8790 WAREGEM,
Eertbruggestraat 10.

tussenkommende partij :

De b.v.b.a. 3 D DOMESTIC PROJECTS
die woonplaats kiest bij
advocaten L. OCKIER en F. ROGGE,
kantoor houdende te 8500 Kortrijk,
Katteputstraat 3.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Ronald VUYLSTEKE op 16 april 2007 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van enerzijds het besluit van 23 februari 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen, waarbij het beroep ingesteld door de b.v.b.a. 3 D DOMESTIC PROJECTS tegen een besluit van 28 november 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning tot het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande gebouwen te Ieper, Goesdamstraat 9-11, op een perceel kadastraal bekend sectie E, nrs. 184 G 14/2 en 184 K 13/2, ontvankelijk en gegrond wordt verklaard, en van anderzijds het besluit van 30 november 2006 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening houdende

de verwerping van het beroep dat de gemachtigde ambtenaar had ingesteld tegen het voornoemd deputatiebesluit van 23 februari 2006;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 18 juni 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 29 juni 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat F. VANDEN BERGHE, die verschijnt voor verzoeker, van advocaat Y. FRANCOIS, die verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat F. ROGGE, die verschijnt voor de 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 b.v.b.a. 3 D DOMESTIC PROJECTS met een verzoekschrift van 9 mei 2007 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de b.v.b.a. 3 D DOMESTIC PROJECTS de op haar eigendom aanwezige gebouwen wenst te slopen, en in de plaats ervan een meergezinswoning wenst op te richten; dat de partijen niet betwisten dat voornoemd perceel overeenkomstig het gewestplan Ieper-Poperinge, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979, in woongebied is gelegen; dat het perceel niet binnen een gebied is gelegen waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling; dat de tussenkomende partij op 17 juni 2005 bij het stadsbestuur van Ieper een vergunningsaanvraag indient, teneinde de

bestaande bebouwing af te breken en in de plaats ervan een meergezinswoning met 9 appartementen en evenveel ondergrondse garages op te trekken; dat de appartementen over 5 woonlagen worden verdeeld, waarvan de hoogste onder het dak; dat het ontworpen gebouw een nokhoogte heeft van 15,50 meter, een bouwdiepte van 18 meter op het gelijkvloers en maximaal 15 meter op de verdiepingen; dat de voorgevel in een strakke, longitudinale lijnenarchitectuur voorziet, en met aluminiumkleurige bekledingsplaten wordt bezet, terwijl de appartementen achteraan elk van een buitenterras worden voorzien; dat tijdens het openbaar onderzoek de verzoeker een bezwaarschrift indient, waarin hij wijst op de onduidelijke dossiersamenstelling, en verder o.m. stelt dat hij van zon en licht in de keuken en de tuin zal worden beroofd, dat het ontworpen gebouw te massief oogt en esthetisch niet in het straatbeeld past, dat er van op de balkons overdreven inkijk mogelijk zal zijn, en dat er ook een aantal technische problemen zullen rijzen; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper op 5 september 2005 de bezwaren als ongegrond verwerpt en het aanvraagdossier met een gunstig preadvies aan de diensten van de gemachtigde ambtenaar overmaakt; dat de gemachtigde ambtenaar op 21 november 2005 een ongunstig advies over de aanvraag verstrekt, omdat het ontwerp zijns inziens “niet inpasbaar (is) in het straatbeeld”, een “zware en massieve indruk” geeft, en “een schaalbreuk met de omgevende bebouwing en esthetische hinder” meebrengt; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper op 28 november 2005 de vergunning overeenkomstig het voormeld advies van de gemachtigde ambtenaar heeft geweigerd; dat de b.v.b.a. 3 D DOMESTIC PROJECTS op 15 december 2005 tegen dit weigeringsbesluit bij het provinciebestuur van West-Vlaanderen beroep heeft ingesteld; dat de bestendige deputatie dit beroep met een besluit van 23 februari 2006 inwilligt en de vergunning onder een aantal voorwaarden, waarbij o.a. de terrassen achteraan zijdelings moeten worden afgeschermd met doorzichtige materialen, heeft verleend; dat de gemachtigde ambtenaar tegen de thans eerste bestreden beslissing beroep heeft ingesteld bij de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening; dat de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening bij de thans tweede bestreden beslissing van 30 november 2006 het beroep van de gemachtigde ambtenaar heeft verworpen; dat de vergunning wordt verleend o.m. op grond van de volgende redengeving:

“1/ De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning met 9 appartementen na het slopen van de bestaande gebouwen. Het ontwerp voorziet 5 woonlagen en een kelder met 8 parkings, die bereikbaar zal zijn via een autolift. Verder omvat het gelijkvloers nog een negende parkeerplaats in een garage. De vijfde woonlaag is in het dak verwerkt. De gevel is voor een

groot deel afgewerkt met aluminiumkleurige panelen en aluminiumschrijnwerk, het dak wordt van zwarte dakpannen voorzien;

2/ Het beoogde appartementsgebouw heeft volgens de plannen een voor-gevelbreedte van circa 15 meter, een bouwdiepte van 18 meter op het gelijkvloers en maximum 15 meter op de verdiepingen. Het ontwerp heeft een nokhoogte van 15,5 meter. Aan de voorgevel wordt vanaf de eerste verdieping een geveluitsprong voorzien over een breedte van circa 11,5 meter en met een diepte van circa 0,6 meter. Deze geveluitsprong wordt als één geheel gerealiseerd over de drie verdiepingen. Op de derde verdieping wordt een even brede dakuitbouw beoogd aansluitend op de voormelde geveluitbouw, waardoor de derde verdieping aan de voorgevel als een volwaardige bouwlaag overkomt. Aan de achtergevel wordt op iedere verdieping een balkon met een terras voorzien. Met uitzondering van het balkon op de eerste verdieping, dat een diepte heeft van 3 meter en een breedte van 11 meter, zijn de balkons allen 1,5 meter diep en 8 meter breed. Op de vierde verdieping voorziet het ontwerp achteraan een zware uitbouw, zodat op die verdieping ook nog een appartement zal worden gerealiseerd;

3/ De volgens de aanvraag te slopen bebouwing bestaat uit twee oudere rijwoningen, opgebouwd uit twee bouwlagen en een mansardedak. De rechter woning (huisnummer 11) bestaat uit een hoofdvolume met een bijvolume achteraan en neemt het volledige perceel in. De linker woning (huisnummer 9) bestaat eveneens uit een hoofdvolume en een bijvolume en beslaat, met uitzondering van een aantal meter links achteraan, praktisch het volledig perceel;

4/ De betreffende bouwplaats bestaat uit twee percelen, respectievelijk kadastraal gekend onder de nummers 184G14/2 en 184K13/2, en heeft aan de voorliggende weg een breedte van 15,03 meter. Verder heeft de bouwplaats een diepte van gemiddeld circa 27,5 meter. Alle percelen langs dezelfde kant van de weg zijn ongeveer even diep. Uit de foto's blijkt dat er tussen het betreffende perceel en de spoorweg een geasfalteerde toegangsweg is gerealiseerd waarlangs de verschillende eigendommen van de Goesdamstraat langs achter bereikbaar zijn;

5/ De aanvraag bevindt zich op een perceel aan een voldoende uitgeruste weg, die aansluit op de Fochlaan en het R. Colaertplein dat voor het station gelegen is. Het betreffende perceel situeert zich op circa 20 meter van het station, waar eveneens een buslijn voorbij komt. Langs weerszijden van de Goesdamstraat is een voetpad en parkeerruimte voorzien. De betreffende grond situeert zich tussen de spoorweg, ten westen ervan, en het historisch centrum van Ieper, ten oosten ervan. Het straatbeeld bestaat hoofdzakelijk uit woningen in gesloten verband, die meestal bestaan uit twee volwaardige bouwlagen. De dakvormen van de bestaande woningen in de straat zijn heterogeen; vele van de daken zijn voorzien van dakkapellen en een aantal woningen zijn voorzien van trapgevels. Links van het betreffende perceel is een appartementsgebouw gerealiseerd met drie bouwlagen onder de kroonlijst en één woonlaag onder het dak. De dakuitbouwen van dit appartementsgebouw zijn voorzien van kopgeveltjes en hebben een nok die loodrecht op de straat staat. Het zadeldak boven de dakuitbouwen is nog voorzien van twee dakvlakramen. Aan de voorgevel geeft het voormelde appartementsgebouw visueel de indruk uit vier bouwlagen te bestaan.

Tussen dit appartement (huisnummer 3) en de huidige aanvraag bevindt zich een loods met een voorgevelbreedte van circa 16,5 meter en van circa 5 meter hoog. Rechts van het perceel is er een oudere woning (huisnummer 13) gerealiseerd met een kroonlijst van 8,5 meter en een trapgevel. Deze woning met huisnummer 13 bestaat uit twee volwaardige bouwlagen en heeft volgens de plannen een nokhoogte van circa 22,5 meter. Uit het plaatsbezoek (zie verder) en de foto's blijkt dat aan de overkant van de weg eveneens een

meergezinswoning is gerealiseerd, bestaande uit 3 volwaardige bouwlagen en een verdieping onder het dak. De voorgevel van het voormelde bouwvolume is niet voorzien van balkons of geveluitsprongen. De nok van de dakuitbouwen is eveneens loodrecht op de straat georiënteerd zoals bij de voormelde meergezinswoning met huisnummer 3;

6/ Tijdens het openbaar onderzoek van 28 juni 2005 tot 28 juli 2005, werd één bezwaarschrift ingediend door de rechts aanpalende eigenaar, wonende in het eigendom met huisnummer 13. Het betreffende bezwaarschrift handelt onder andere over de onduidelijkheid van de plannen en de nota, de te hoge nokhoogte van de gevraagde nieuwbouw ten opzichte van de rechter buurwoning, het volume van het gevraagde appartementsgebouw dat buiten proportie is met de bestaande bebouwing, de afname van het zonlicht door de nieuwbouw, de rechtstreekse inkijk in de woning en de tuin van de burens, de vrees dat de gemeenschappelijke tuinmuur zal instorten, mogelijke schade door de nieuwe regenput bij de nieuwbouw en de vrees dat de eigen schoorsteen niet meer zal trekken door het hoge ontwerp;

(...)

9/ Uit nazicht van het dossier blijkt dat aan de overzijde én op circa 50 meter van het desbetreffende perceel gelijkaardige projecten werden vergund en gebouwd, meer bepaald met 4 tot 5 bouwlagen. Het huidig voorstel voorziet een meergezinswoning met 5 woonlagen. De kroonlijst en nokhoogte sluiten aan bij de bestaande meergezinswoning, gesitueerd op circa 50 meter verder langs dezelfde weg. Bijkomend kan gesteld worden dat het ontwerp in overeenstemming is met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de stad Ieper, die na goedkeuring door de gemeenteraad van 6 maart 2006 door de bestendige deputatie van de provincie West-Vlaanderen definitief werd goedgekeurd op 9 oktober 2006. In deze verordening wordt een duidelijke definitie aangaande referentiewaarden en hoogten vooropgesteld. Gelet op de diverse referenties in de directe omgeving, de heterogeniteit van het straatbeeld, de specifieke ligging en de visie van de stad Ieper vertaald in de gemeentelijke verordening, kan het standpunt van het college van burgemeester en schepenen en van de bestendige deputatie worden bijgetreden;

(...)

Overwegende dat het ontwerp inpasbaar is in de omgevende bebouwing en om de voorgaande redenen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg; dat de aanvraag om deze redenen in aanmerking komt voor afgifte van een stedenbouwkundige vergunning”;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat tegen de eerste bestreden beslissing van 23 februari 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen administratief beroep werd ingesteld bij de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening, en dat de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening bij het tweede bestreden besluit van 30 november 2006 over dit beroep uitspraak heeft gedaan; dat ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep het besluit van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening in de plaats is gekomen van de beslissing van 23 februari 2006 van de bestendige deputatie; dat deze laatste beslissing moet worden geacht niet meer te bestaan; dat de terzake door de eerste verwerende partij opgeworpen exceptie van

niet-ontvankelijkheid gegrond is; dat de vordering in zover zij is gericht tegen de beslissing van 23 februari 2006 van de bestendige deputatie niet ontvankelijk is;

Overwegende dat de tussenkomen partij opwerpt dat de vordering tot schorsing niet ontvankelijk is omdat zij geen inventaris van de stukken bevat; dat uit de stukken van het dossier evenwel blijkt dat de verzoeker wel een inventaris van de stukken bij het verzoekschrift had gevoegd; dat de exceptie alleszins feitelijke grondslag mist;

Overwegende dat de tussenkomen de tijdigheid van de vordering betwist; dat zij argumenteert dat de verzoeker volgens haar “noodzakelijkerwijze” méér dan 60 dagen vóór het indienen van de procedure bij de Raad kennis van de bestreden akte moet hebben genomen; dat de verzoeker immers het dossier “constant” heeft opgevolgd; dat hij met een grote regelmaat zich op het stadhuis van Ieper heeft aangeboden om naar de stand van zaken te informeren; dat het voorgaande wordt bevestigd door een brief, uitgaande van de afdelingschef van de dienst ROHM van de stad Ieper waarin wordt gesteld dat de verzoeker zich “minstens maandelijks” op de dienst heeft aangeboden om kennis te nemen van de stand van het dossier; dat de verzoeker derhalve reeds in de loop van de maand december, ten laatste tijdens de maand januari met zekerheid kennis heeft genomen van de thans bestreden beslissing; dat zij derhalve niet kan akkoord gaan met de stelling van de verzoeker dat hij “toevallig” op 25 februari 2007 “via zijn raadsman” te weten is gekomen dat de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning werd verleend;

Overwegende dat de door de afdelingschef van de dienst ROHM van de stad Ieper ten behoeve van de tussenkomen partij gedane verklaring misschien wel twijfels doet rijzen, maar op zich geen voldoende bewijs vormt dat de verzoeker effectief op de diensten van het stadhuis “in de loop van december, ten laatste januari” kennis heeft genomen of kennis heeft kunnen nemen van de thans tweede bestreden beslissing; dat de verklaring in de brief van 4 mei 2007 van de betrokken ambtenaar enkel stelt dat volgens hem de verzoeker toen “met zekerheid kennis (moet hebben) genomen (...) van de beslissing van de Minister”; dat dit echter niets meer is dan een overtuiging in hoofde van de betrokkene en geen vaststaand gegeven betreft; dat de ingeroepen exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot de 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 artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde betreft, de verzoeker in een enig middel de schending aanvoert van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het materieel motiveringsbeginsel, van het redelijkheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), en van artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit); dat hij in een tweede onderdeel van het middel stelt dat het project niet in redelijkheid inpasbaar is in de straat, dat het ontworpen project een stijl-, schaal- en architectuurbreuk teweeg brengt die een visuele ontwaarding voor de omgeving inhoudt, dat bij de beoordeling van de al dan niet inpasbaarheid in de omgeving in de eerste plaats dient gekeken te worden naar de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, dat in tegenstelling tot wat de thans bestreden beslissingen beweren zich in de onmiddellijke omgeving van het ontworpen gebouw geen enkel vergelijkbaar gebouw bevindt, dat immers het uitzicht van een ander appartementsgebouw in de straat geenszins vergelijkbaar is met het uitzicht van het ontworpen appartementsgebouw, hetgeen door de bestendige deputatie wordt onderkend; dat de schaalbreuk een objectief gegeven is, dat ook door de gemachtigde ambtenaar in zijn advies van 21 november 2005 werd opgeworpen:

“het principe dat de omgeving aldaar zich leent tot appartementsbouw, is gezien zijn ligging aan het station, stedenbouwkundig verantwoord; echter is het ontwerp niet inpasbaar in het straatbeeld; het ontwerp vertoont een zware en massieve indruk, wat leidt tot een schaalbreuk met de omgevende bebouwing en esthetische hinder; derhalve dient de uitbouw in de 4^{de} bouwlaag weggelaten te worden, terwijl de rest van de uitbouw in de voorgevel veel sierlijker en minder zwaar moet uitgewerkt worden; dezelfde opmerkingen gelden voor de achtergevel die even sierlijk en minder zwaar moet uitgewerkt worden”;

dat hij tenslotte stelt dat noch de bestendige deputatie noch de minister ten gronde rekening hebben gehouden met het feit dat het betrokken terrein in de onmiddellijke omgeving van het als waardevol erkende Hommelmagazijn ligt;

Overwegende dat de tweede verwerende partij repliceert dat de verzoeker geen rechtsgrond aanvoert voor het middelonderdeel, dat de Raad van State de goede plaatselijke ordening niet kan beoordelen aangezien deze beoordeling uitsluitend aan de overheid toekomt en dat tenslotte de beoordeling “of iets mooi is of niet”, “subjectief” is;

Overwegende dat de tussenkomenende partij vooreerst betoogt dat de formele motiveringswet niet van toepassing is en verder met betrekking tot het tweede onderdeel van het middel opwerpt wat volgt:

“Zowel de Stad Ieper, de Bestendige Deputatie als de Minister hebben gewezen op het heterogene karakter van de straat en diverse referenties in de directe omgeving om te stellen dat het ontwerp inpasbaar is in de omgevende bebouwing.

Op 80 meter afstand staat nog het dominante betonnen volume van de overdekte veemarkt.

Het volume van het vergunde appartementsgebouw is erg gelijkend aan het reeds bestaande appartementsgebouw (nr. 3).

Ook de bouwdiepte is niet excessief, daar waar het appartement nr. 3 overal een bouwdiepte heeft van 15 m op de verdiepingen.

De Minister stelt dat uit nazicht van het dossier blijkt dan aan de overzijde en op circa 50 meter van het desbetreffende perceel gelijkaardige projecten werden vergund en gebouwd, meer bepaald met 4 tot 5 bouwlagen.

De kroonlijst en nokhoogte sluiten aan bij de bestaande meergezinswoningen nr. 3.

(...)

Er zijn wel degelijk vergelijkbare projecten aanwezig in de buurt, en het uitzicht van het ontwerp wordt als inpasbaar in een stedelijke stationsomgeving beschouwd.

Het eerder modern opgevat ontwerp is aldus volgens de beoordelende instanties ter plaatse wel degelijk vergunbaar, gelet op de diverse referenties in de omgeving, de heterogeniteit van het straatbeeld, de specifieke ligging en de visie van de Stad Ieper vertaald in de gemeentelijke verordening.

Aldus hebben de vergunningverlenende overheden wel degelijk de kenmerken van de omgeving en het gebied in aanmerking genomen om uiteindelijk tot de conclusie te komen dat het ontwerp in overeenstemming met de vereisten van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening, waarvan de verzoekende partij niet wordt aangetoond dat de terzake aangegeven motieven niet draagkrachtig zouden zijn”;

Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur

en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn; dat artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze "slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen"; dat uit een en ander volgt dat wat de motiveringsverplichting betreft de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen een wet van suppletoire aard is;

Overwegende dat artikel 53, § 3, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: Coördinatiedecreet) aan de bestendige deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting oplegt die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de wet van 29 juli 1991; dat deze beslissingen derhalve niet onder de toepassing vallen van laatstgenoemde wet;

Overwegende dat uit wat voorafgaat volgt dat de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting geacht moet worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, § 3, van het Coördinatiedecreet;

Overwegende dat, in tegenstelling tot wat de tweede verwerende partij stelt, de verzoeker wel degelijk een ontvankelijk middelonderdeel opwerpt; dat op grond van artikel 43 van het Coördinatiedecreet, 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 artikel 19, laatste lid, van het Inrichtingsbesluit, dat bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerpgewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, een bevestiging inhoudt van voormeld beginsel; 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 uit de lezing van het hiervoor aangehaalde tweede bestreden besluit blijkt dat de motivering inzake de inpasbaarheid van het ontworpen appartementsgebouw in het bestaande straatbeeld bijzonder summier is; dat met betrekking tot het tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschrift waarin onder meer wordt gesteld dat het volume van het betrokken appartementsgebouw buiten proportie is met de bestaande bebouwing, wordt geantwoord dat “aan de overzijde én op circa 50 meter van het desbetreffende perceel gelijkaardige projecten werden vergund en gebouwd, meer bepaald met 4 tot 5 bouwlagen” en dat de kroonlijst en de nokhoogte van het ontworpen appartementsgebouw aansluiten “bij de bestaande meergezinswoning, gesitueerd op circa 50 meter verder langs dezelfde weg”; dat anderzijds in dezelfde motivering wordt gesteld dat “het straatbeeld (...) hoofdzakelijk (bestaat) uit woningen in gesloten verband, die meestal bestaan uit twee volwaardige bouwlagen” waarbij de dakvormen “heterogeen” zijn; dat met betrekking tot de bebouwing in de onmiddellijke omgeving uit dezelfde motivering blijkt dat rechts aanpalend zich een oudere woning (huisnummer 13) bevindt, met een kroonlijst van slechts 8,5m en een trapgevel, bestaande uit twee bouwlagen; dat ook de te slopen bebouwing bestaat uit “twee oudere rijwoningen, opgebouwd uit twee bouwlagen en een mansardedak”, dat links zich “een loods (bevindt) met een voorgevelbreedte van circa 16,5 meter en van circa 5 meter hoog”;

Overwegende dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de kenmerken van de onmiddellijke omgeving; dat om de inpasbaarheid van het ontworpen appartementsgebouw te verantwoorden het bestreden besluit enkel verwijst naar “aan de overzijde én op circa 50 meter van het desbetreffende perceel (vergunde) gelijkaardige projecten (...) meer bepaald met 4 tot 5 bouwlagen”; dat concreet enkel melding wordt gemaakt van “een appartementsgebouw (...) met drie bouwlagen onder de kroonlijst en één woonlaag on het dak”; dat noch de eigen, hiervoor vermelde vaststelling omtrent het algemene straatbeeld en de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, noch de in het beroepsschrift van de gemachtigde ambtenaar ontwikkelde argumentatie omtrent de niet inpasbaarheid van het ontwerp in het straatbeeld, worden ontmoet; dat gelet op voormelde gegevens omtrent de in het bestreden besluit zelf vermelde kenmerken van de onmiddellijke omgeving en het algemene straatbeeld de minister op grond van het enkele argument dat “aan de overzijde én op circa 50 meter van het desbetreffende perceel gelijkaardige projecten werden vergund en gebouwd, meer bepaald met 4 tot 5 bouwlagen” en dat de kroonlijst en de nokhoogte van het ontworpen appartementsgebouw aansluiten

“bij de bestaande meergezinswoning, gesitueerd op circa 50 meter verder langs dezelfde weg” op het eerste gezicht niet in redelijkheid kon besluiten dat “het ontwerp inpasbaar is in de omgevende bebouwing”; dat het middel in zoverre ernstig is;

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

“16. Wanneer het vergunde project wordt gebouwd zal verzoeker een ernstig en moeilijk te herstellen nadeel lijden.

a. Het gebouw zal, gelet op zijn hoogte en diepte, een ernstig verlies aan zonlicht veroorzaken, zowel in de living, de keuken als in de tuin van verzoeker.

De omvang van het gebouw is zeer aanzienlijk. De bestreden beslissing vergunt een appartementsgebouw van 5 volwaardige bouwlagen, waarvan één in het dak, het appartementsgebouw is 25,52 m hoog en heeft een diepte van 18 meter op gelijkvloers en 15 meter op de verdiepingen.

Ter vergelijking: de woning van verzoeker bestaat uit 2 bouwlagen + dak, heeft een nokhoogte van 22,52 m en een diepte van ongeveer 9 meter.

Het vergunde bouwwerk wordt aan de tuinzijde gekenmerkt doordat de achtergevellijn zich drie meter verder bevindt dan de achtergevel van de woning van verzoeker en doordat bovendien een enorm blok nog eens drie meter dieper uitspringt. Vanaf de eerste verdieping houdt dit uitspringende blok lateraal een afstand van 3 meter ten opzichte van de perceelsgrens met verzoeker maar dit kan niet beletten dat het gebouw voor ernstige lichtafname en beschaduwning zal zorgen.

Uit foto 6 (...) blijkt hoe dicht de scheidsmuur zich bevindt tegen de living en keuken van verzoeker. Momenteel kan de zon zuidwaarts boven en tussen de toppen van het getande dak (sheddak) de living en de keukens beschijnen waardoor de woning van verzoeker thans vanaf 10.00h belicht wordt.

Uit de schaduwstudie opgemaakt door architect DUMOULIN te Deinze blijkt dat één en ander na de oprichting van het betrokken appartementsgebouw op ernstige wijze zal wijzigen (stuk 9).

Ingevolge de oprichting van het appartementsgebouw zal de woning van verzoeker in de herfst en de lente geen zonlicht meer hebben in zijn keukens gedurende de gehele morgen tot 13.00h. In haar living zal zij pas zonlicht binnenkrijgen vanaf 14.00h.

Ook in de zomer zal de keuken van verzoeker heel de morgen tot 12.00h beschaduwde zijn. De living zal pas vanaf 14.00h belicht worden.

De overwegingen van de stad IEPER dienaangaande zijn dan ook onjuist en eerder onbegrijpelijk:

‘Door het verlagen van de tuinmuur (aftoppen van de sheddaken) zal de tuin meer zon ontvangen dan in de huidige situatie. Gezien de korte afstand (2 á 2,5 m van de zijkavelgrens) van de zuidelijk georiënteerde vensters van de bezwaarindieners, zou ook de door hen voorgestelde verlaging van het aantal bouwlagen met behoud van een bouwdiepte van 12m) dezelfde invloed hebben op de bezonning als De maximale bouwdiepte (op de verdiepingen) van 15 m komt nagenoeg overeen met het eerste van de 3 segmenten van het huidige sheddak. Op de perceelsgrens bedraagt de bouwdiepte 12m. Foto 6 in het bezwaarschrift maakt duidelijk dat de vermindering van bezonning en lichtinval veroorzaakt door de huidige bouwvraag in vraag gesteld kan worden. Alle muurgedeelten op de foto boven de 3 m vallen in het huidige gedeelte weg.’

De stad IEPER gaat kennelijk voorbij aan het feit dat de geveldiepte van de woning van verzoeker slechts 9 meter bedraagt zodat het appartementsgebouw sowieso minstens 3 meter dieper uitspringt en dat over een hoogte van 25,52 meter. Deze situatie heeft, zoals wordt aangetoond door de schaduwstudie, een ernstige afname van -zonlicht in de woning van verzoeker tot gevolg.

De verduistering van de woning van verzoeker zal zijn leefgewoontes uiteraard verstoren. Donkere leefruimtes hebben naar algemene bekendheid een deprimerend effect op de psyche van de bewoners. Dit klemmt des te meer voor een bewoner die op pensioen is, minder mobiel is en het grootste deel van de tijd doorbrengt in zijn woning.

b. Verder heeft het vergunde gebouw voor gevolg dat er ten allen tijde abnormale inkijk in de tuin mogelijk wordt en de privacy en het woonklimaat wordt aangetast.

In zijn bezwaar stelde verzoeker daaromtrent:

4.3. De voorziene appartementen worden uitgerust met grote terrassen/balkons.

Van op de achterliggende terrassen/balkons zal volledige inkijk kunnen worden genomen in de tuin van de woning VUYLSTEKE.

Het is niet omdat deze zichten zich op een wettelijke afstand bevinden dat dit aspect buiten beschouwing zou mogen worden gelaten bij het beoordelen van de aanvraag door het bestuur. Ook wettelijke zichten kunnen immers burenhinder en een schending van de privacy opleveren. Dit alles moet afgewogen worden door de vergunningsverlenende overheid.

Alle leefruimten van het vergunde appartementsgebouw bevinden zich aan de achterzijde en hebben rechtstreeks zicht op de tuin van verzoeker.

De bestendige deputatie heeft dit nadeel onderkend maar gewoon voorgeschreven dat er zijdelings ondoorzichtige panelen aan de balkons dienden aangebracht. Een zijdelingse afscherming met ondoorzichtige materialen zal ingevolge de hoogte van het gebouw, de inkijk in de tuin van verzoeker echter niet verminderen.

Wanneer de bewoners van het appartementsgebouw op hun terras staan blijven zij volledige inkijk in de tuin van verzoeker behouden.

Ook bevindt zich in de achtergevel op het eerste, tweede en derde verdiep een keukenraam op een diepte van 12 meter. Zodoende wordt er zijdelings inkijk mogelijk op een afstand van hooguit 1 meter van de perceelsgrens. Voor deze inkijsmogelijkheid wordt in geen enkele afschermende maatregel voorzien door de bestendige deputatie en de minister

(...)

Ook dit nadeel acht verzoeker ernstig. Van de ene op de andere dag zullen zij moeten aanvaarden dat elke stap die zij in hun tuin zetten wordt gadeslagen vanuit meerdere plaatsen van 9 nieuwe appartementen.

Verzoeker weet dat hij geen subjectief recht heeft op een ongewijzigde woonomgeving en een normale stedelijke evolutie dient te aanvaarden maar de huidige situatie beantwoordt hier niet aan.

c. Het bouwwerk is verder bijzonder massief en zal voor verzoeker een volledig gevoel van ingeslotenheid en claustrofobie wekken (...);

Het stuk tuin naast de keuken wordt de facto omgevormd tot een ingesloten "koker".

Het bouwwerk staat aldus volledig in wanverhouding met de bestaande bebouwing. De woning van verzoeker wordt niet enkel letterlijk maar ook figuurlijk in de schaduw gezet door het nieuw vergunde appartementsgebouw. De gemachtigd ambtenaar heeft dit onderkend en gewaagt van een schaalbreuk. De woning van verzoekers wordt weggedrumd door de mastodont naast de deur. Het contrast tussen beide gebouwen kan niet groter zijn: de woning van verzoeker heeft een sierlijk, rustiek karakter met dakkapellen en een charmant

trapgeveltje. Het vergunde gebouw daarentegen is modern, heeft een allesoverheersende rechthoekige geveluitsprong over quasi de volledige gevelbreedte en achteraan een zware massieve uitsprong.

17. De ernst van deze nadelen kan niet worden weggewuifd door te wijzen op de aanwezigheid van een "gelijkaardig" appartementsgebouw iets verder in de Goesdamstraat (nr. 3).

Het impakt van dit appartementsgebouw Goesdamstraat 3 is niet vergelijkbaar met het impakt van het ontworpen appartementsgebouw.

Ten zuiden van appartementsgebouw nr. 3 bevindt zich een magazijn (en geen woning met tuin) over de volledige lengte van het perceel waardoor er bij appartementsgebouw nr. 3 helemaal geen probleem bestond van privacy-schending, zonafname en claustrofobische effecten voor de burens.

18. Het nadeel van verzoeker is ook moeilijk te herstellen, nu het tot nader order voor de particulier de facto onmogelijk is om na een vernietigingsarrest door de Raad van State te bekomen dat een gebouw wordt afgebroken of (met wettige vergunning) wordt aangepast tot aanvaardbare proporties.

(...)"

Overwegende dat de tweede verwerende partij elk van de aangevoerde aspecten van het nadeel bestrijdt, o.m. stellende dat van de verzoeker als bewoner van een stedelijk gebied een zekere verdraagzaamheid mag worden verwacht, dat de gevolgen qua bezonning en inkijk minimaal zijn en dat de overwegingen van de verzoeker inzake de esthetiek "naast de kwestie" zijn;

Overwegende dat de tussenkomende partij o.m. opwerpt dat er geen significant verschil wordt gecreëerd ten opzichte van de huidige situatie, dat de effecten qua schaduw en privacy niet zo ernstig zijn als wordt beweerd en dat de vergunde bebouwing "niet abnormaal" te noemen is;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat het bestreden besluit de stedenbouwkundige vergunning verleent voor het oprichten van een appartementsgebouw met vijf bouwlagen, waarvan de hoogste onder het dak; dat het gebouw een nokhoogte heeft van 15,50 m, een bouwdiepte van 18 m op het gelijkvloers en van maximaal 15 m op de verdiepingen; dat het in 9 appartementen en evenveel ondergrondse garages is onderverdeeld; dat de voorgevel in een strakke, longitudinale lijnenarchitectuur voorziet en met aluminiumkleurige bekledingsplaten wordt bezet; dat niet wordt betwist dat de appartementen achteraan elk van een buitenterras worden voorzien dat rechtstreeks uitzicht geeft op verzoekers eigendom; dat de argumentatie dat hiervoor een oplossing wordt geboden door het aanbrengen van zijdelingse, ondoorzichtige schermen aan de zijkant van de terrassen, niet overtuigt; dat in de gegeven omstandigheden en gelet op de uitbouw, de omvang en de inplanting van het betrokken appartementsgebouw, het betoog van de verzoeker dat de oprichting ervan zijn privacy en rustig woongenot ernstig in het

gedrang brengt en dat hij ernstige lichtschade zal lijden, aannemelijk is; dat hij tevens, op zicht van de stukken van het dossier, mag vrezen dat het appartementsgebouw, indien het zou worden opgericht, een aantasting zal vormen van het karakter van de woning die hijzelf betreft, en van de overige gebouwen die de straat typeren; dat de vergunde, drastische wijziging in de leefomgeving van de verzoeker wel degelijk dient te worden aangemerkt als een moeilijk te herstellen ernstig nadeel, mede in rekening genomen het feit dat de onmiddellijke omgeving overwegend gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van eengezinswoningen op merkkelijk kleinere schaal en van een totaal verschillend, eerder traditioneel bouwconcept; dat de verzoeker zich niet noodzakelijkerwijze hoefde te verwachten aan de bouw van een appartementsgebouw van een dergelijke omvang en met een dergelijke architectuur, zelfs niet in een stedelijk gebied; dat uit de aangebrachte stukken het grote contrast blijkt dat zal ontstaan indien de vergunning ten uitvoer wordt gelegd; dat de tweede verwerende partij ter terechtzitting overigens heeft beaamd dat de ontworpen meergezinswoning wel “echt groter” is dan de bebouwing in de onmiddellijke omgeving; dat de verzoeker tenslotte 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 de 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;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het tweede bestreden besluit te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. 3 D DOMESTIC PROJECTS in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 30 november 2006 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting

en Ruimtelijke Ordening houdende de verwerping van het beroep van de gemachtigde ambtenaar tegen het besluit van 23 februari 2006 van de bestendige deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen waarbij aan de b.v.b.a. 3 D DOMESTIC PROJECTS de stedenbouwkundige wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande gebouwen te Ieper, Goesdamstraat 9-11, op een perceel kadastraal bekend sectie E, nrs. 184 G 14/2 en 184 K 13/2.

Artikel 3.

De vordering tot schorsing wordt voor het overige verworpen.

Artikel 4.

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 juli 2007, door :

de HH. J. BOVIN,
F. BONTINCK,

wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
griffier.

De griffier,

De voorzitter,

F. BONTINCK.

J. BOVIN.