

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 178.805 van 22 januari 2008
in de zaak A. 181.836/X-13.218.**

In zake :

1. Jan VANASSCHE,
2. Anneke COPPENS,
die woonplaats kiezen bij
advocaat J. BOSSUYT,
kantoor houdende te 8310 BRUGGE,
Bossuytlaan 35

tegen :

1. de gemeente BEERNEM,
die woonplaats kiest bij
advocaten A. LUST en J. GOETHALS,
kantoor houdende te 8200 SINT-ANDRIES-BRUGGE,
Burggraaf de Nieulantlaan 14,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a. IMMO TERRY,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. VAN BRABANT,
kantoor houdende te 8000 BRUGGE,
Gulden Vlieslaan 16.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Jan VANASSCHE en Anneke COPPENS op 20 maart 2007 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van:

1. het besluit van 21 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem waarbij aan de b.v.b.a. IMMO TERRY de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning en meerdere eengezinswoningen met garages en bijhorende infrastructuur, na het slopen van de bestaande bebouwing op percelen gelegen te Sint-Joris (Beernem), Lattenklieversstraat, kadastraal bekend sectie B, nrs. 131/h8-k8-m8, deel 131/z6-f7-g7-t7-l8-m9, en

2. het besluit van 23 oktober 2006 van de gemeenteraad van Beernem houdende goedkeuring van het stratentracé en het wegenisontwerp voor het bouwproject;

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 13 juni 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 september 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat J. BOSSUYT, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat J. GOETHALS, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat P. LOUAGE die loco advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat H. VANHEE die loco advocaat A. VAN BRABANT verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het andersluidend 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;

1. Rechtspleging

1.1. Overwegende dat de b.v.b.a. IMMO TERRY met een verzoekschrift van 6 april 2007 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

1.2. Overwegende dat de advocaat van de verzoekers ter zitting twee nieuwe stukken neerlegt; dat de tussenkomenende partij terecht verzoekt om deze stukken uit de debatten te weren, omdat dit niet is voorzien door het procedurereglement;

2. Feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak zich in de huidige stand van het geding als volgt aandienen :

2.1. De verzoekers zijn eigenaar en bewoner van een onroerend goed met bijgebouwen aan de Lattenklieversstraat 64 te Sint-Joris-ten-Distel, een deelgemeente van Beernem.

Hun eigendom paalt aan de bedrijfsterreinen en -gebouwen van de vroegere schrijnwerkerij Defreest, die nog op 13 november 1997 een milieuvergunning bekam voor de verdere exploitatie, wijziging en uitbreiding van het bedrijf voor een termijn lopend tot 13 november 2017, doch die inmiddels haar activiteiten heeft gestaakt.

De woning van de verzoekers is gelegen onmiddellijk naast de inrit naar de laad- en losplaatsen van het bedrijf.

2.2. De tussenkomenende partij wenst op deze terreinen, waarvan niet betwist wordt dat deze volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Brugge-Oostkust, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied zijn gelegen, een “inbreidingsproject” te realiseren, na afbraak van de bestaande constructies en verhardingen.

Meer bepaald zou de inrit naar het bedrijf omgevormd worden tot een insteekweg naar de achterliggende gronden waar dan een woonerf, met 22 eengezinswoningen in koppelbouw met 29 bijbehorende garages en parkeerruimten, zou worden ingericht.

Vooraan langs de Lattenklieversstraat wordt dan voorzien in de oprichting van een meergezinswoning met 6 appartementen, verdeeld over een gelijkvloers, een verdieping en een verdieping onder het dak.

Tenslotte wordt aan het eind van de nieuwe straat nog een nieuw voet- en fietspad voorzien naar de Galgeveldstraat.

2.3. Op 19 april 2006 dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem een stedenbouwkundige aanvraag in om het project te realiseren.

2.4. Over de aanvraag wordt een openbaar onderzoek gehouden, tijdens hetwelk vier bezwaarschriften worden ingediend, waaronder drie vanwege bewoners van de Galgeveldstraat en één vanwege de verzoekers.

Op een paar uitvoeringsdetails na (onder meer in verband met het behoud van een aantal bestaande afsluitingen van eigendommen), worden deze bezwaren door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem in vergadering van 24 augustus 2006 ongegrond bevonden.

Het gemeentebestuur van Beernem maakt het dossier op 18 september 2006 met een gunstig preadvies over aan de diensten van de gemachtigde ambtenaar.

2.5. Op 23 oktober 2006 gaat de gemeenteraad van Beernem over tot de goedkeuring van het stratentracé en de weg- en rioleringsuitrusting van het project.

2.6. Op 18 december 2006 verleent de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies over de aanvraag.

2.7. Het college van burgemeester en schepenen van Beernem verleent de gevraagde vergunning bij besluit van 21 december 2006 en verklaart zich aan te sluiten bij het advies van de gemachtigde ambtenaar, waarvan de inhoud wordt overgenomen in het besluit;

3. Ontvankelijkheid

3.1. Overwegende dat de tweede verwerende partij en de tussenkomende partij een exceptie van niet-ontvankelijkheid opwerpen in de mate dat de verzoekers het tweede bestreden besluit aanvechten;

3.2. Overwegende dat op het eerste gezicht blijkt dat geen van de door de verzoekers aangevoerde middelen gericht zijn tegen het tweede bestreden besluit, zodat met de tweede verwerende partij en de tussenkomende partij wordt

aangenomen dat de vordering tot schorsing, in de mate dat zij gericht is tegen het tweede bestreden besluit, op het eerste gezicht niet ontvankelijk is;

4. Ten gronde

4.1. 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;

4.2.1. Overwegende, wat de eerste schorsingsvoorwaarde betreft, dat het tweede middel als volgt luidt :

“Schending van het stedenbouwdecreet, in het bijzonder de verplichting om elke aanvraag om vergunning te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening, van de wet van 29 juli 1991 op de formele motiveringsplicht en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel en de vereiste in rechte om de beslissing te steunen op een juiste grondslag.

Doordat de stedenbouwkundige vergunning voor het ‘bouwen van een meergezinswoning en meerdere eengezinswoningen met garages en bijhorende infrastructuur na slopen bestaande bebouwing’ door het College van Burgemeester en Schepenen van Beernem is afgeleverd, hetwelk zich ‘aansluit bij het advies van de gemachtigde ambtenaar’.

Dat de motieven van de gemachtigde ambtenaar luiden:

‘De voorliggende aanvraag kan, gelet op de intenties van het college vertolkt in het voorontwerp ‘Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan’ aanzien worden als een verdichting van het woongebied. Dit wordt als volgt verwoord : ... ‘een structurele uitbreiding inzake wonen wordt niet wenselijk geacht. Een kwantitatieve versterking van het wonen kan enkel gecreëerd worden via interne verdichting, het aansnijden van het resterend juridisch aanbod en het herbestemmen van verlaten bedrijfsruimten ...’ zodat verdichting van bewoning in de kern van St-Joris ruimtelijk verantwoord is.

Dit is in het voorliggend dossier wel degelijk het geval daar er een vroegere schrijnwerkerij zal afgebroken worden en vervangen door het voorliggende project.’

vervolgens

Tevens is het voorstel ontworpen als een woonerf waar verschillende woonfuncties (eengezinswoningen en appartementen) met garages worden voorzien. Door het voorzien van vrijstaande garages en garages te voorzien in woningen zal de parkeerdruk in de omgeving niet toenemen wat de verkeersveiligheid ten goede komt.

navolgend

Wat betreft de bouwdiepte van 14m voor de meergezinswoning is dit gelet op het beperkte aantal appartementen (6) en kleine ruimtelijke impact qua oppervlakte en volume in het totale project te verwaarlozen.

en ten slotte

Rekening houdend dat de bezwaren met betrekking tot het behoud en herstel van de bestaande afsluiting door een onderling akkoord tussen de aanvrager en de bezwaarnemers is opgelost.

Waar desbetreffend door het C.B.S.-Beernem eveneens werd gesteld omtrent de bezwaarschriften:

Deels ontvankelijk en deels ongegrond gezien het behoud en herstel van de scheidingsmuur door een onderling akkoord tussen de bouwheer en de bezwaarnemers opgelost is.

De andere bezwaren zijn terdege weerlegd en inzake de ruimtelijke ontwikkeling is er in het advies betreffende de duurzame ruimtelijke beoordeling voldoende aandacht aan besteed.

Terwijl

Deze beweringen feitelijke grondslag missen vermits vooreerst niet genoeg kan beklemtoond dat in de ganse omgeving slechts ééngezinswoningen staan, hetgeen ook bevestigd is in de enkele verleende verkavelingen die uitsluitend voorzien in de oprichting van eengezinswoningen.

En terwijl de vergunningverlenende overheid de verplichting heeft om elke aanvraag te toetsen aan de eisen van de goede plaatselijke ordening en de beoordeling van de goede plaatselijke ordening moet steunen op een juiste weergave van die toestand.

Dat bezwaarlijk, onmiddellijk aanpalend aan het eigendom van verzoekers,

- niet alleen de bouw van een meergezinswoning houdende zes appartementen met een bouwdiepte van 14 m, kroonlijsthoogte van 5,50 m en nokhoogte (uitgewerkt als plat dak) van 10,75 m wordt voorzien,
- doch tevens de aanleg van een nieuwe straat, toegang gevende tot tweeëntwintig ééngezinswoningen en negen(en)twintig garages, waarbij deze meergezinswoning rechtstreekse inkijk neemt op het eigendom van verzoekers van uit de appartementen gelegen op de eerste- en tweede verdieping, en dit niet alleen door de aangebrachte vensters, maar eveneens door de achteraan de meergezinswoning geplaatste terrassen.

Dat uit de tekst van het advies duidelijk blijkt dat de ruimtelijke impact qua oppervlakte en volume van de meergezinswoning (zes appartementen) enkel en alleen werd beoordeeld in het licht van het project van de bouwaanvraag zelf ('in het totale project te verwaarlozen'), en absoluut geen rekening werd gehouden met de hinder hierdoor veroorzaakt aan verzoekers.

Dat louter hieruit reeds onmiddellijk blijkt dat deze vergunning de toets aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een 'goede aanleg der plaats' niet doorstaat.

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 bestuursden 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 motivering afdoende moet zijn; dat hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

Dat bezwaarlijk kan gesteld dat het door verzoekers ingediende bezwaarschrift nauwkeurig werd beoordeeld en weerlegd door het college van burgemeester en schepenen.

Zo is het volkomen onwaar dat enig onderling akkoord zou zijn tussengekomen tussen de bouwheer en huidige verzoekers-bezwaarindieners betreffende het behoud en het herstel van de scheidingsmuur.

Desbetreffend werd duidelijk bezwaar aangetekend door Van Assche-Coppens, en werd door hen gesteld :

‘Waar de Bvba Immo Terry vooreerst in werkelijkheid beoogt over te gaan tot de afbraak van de bedrijfsgebouwen/-loodsen waarbinnen de voormalige industriële schrijnwerkerij Defreest was gevestigd, dient vastgesteld dat Bvba Immo Terry geen rekening houdt met het feit dat de muren van de af te breken gebouwen, die de scheidsmuur darstellen met het erf van bezwaarindieners, gemene muren zijn en dan ook niet zomaar kunnen afgebroken worden.

De geplande afbraak van deze gemene muren zijn een flagrante miskenning van de eigendomsrechten van bezwaarindieners.

Bezwaarindieners verzetten zich hierbij dan ook uitdrukkelijk tegen de afbraak van deze scheidsmuren.’ (...)

Uiteraard kan het C.B.S.-Beernem bezwaarlijk stellen dat ‘De andere bezwaren zijn terdege weerlegd en inzake de ruimtelijke ontwikkeling is er in het advies betreffende de duurzame ruimtelijke beoordeling voldoende aandacht aan besteed’, wanneer nergens in het bestreden besluit enige weerlegging is verwoord en wanneer verzoekers-bezwaarindieners onwetend worden gehouden van enig zogenoemd ‘advies’, minstens dergelijk advies niet woordelijk is aangehaald in-, noch is gehecht aan-, noch deel uitmaakt van de bestreden vergunning.

Evenzo kan bezwaarlijk verwezen worden naar een voorontwerp van ‘Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan’, dat volledig onbekend is aan verzoekers en de gewone burger te Beernem, en hoogstens kan beschouwd worden als een ‘binnenkamers en geheim gehouden document’. Bovendien heeft het zogenoemde voorontwerp van ‘Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan’ geen enkele juridische waarde, nu het nog het voorwerp dient uit te maken van openbaar onderzoek en definitieve goedkeuring.

Thans vooruitlopen op enige toekomstige bestemming door het nemen van de bestreden beslissing, maakt dat voor de toekomst een onomkeerbare toestand geschapen wordt. Uiteraard is het volkomen ten onrechte dat men dit gebied reeds hypothekeert - zich beroepend op intenties van het College van Burgemeester en Schepenen verwoord in het tot op heden voor de burger nog steeds onbekend gebleven voorontwerp van ‘Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan’, dat dan ook absoluut nog niet definitief is - en dit binnengebied dan ook definitief en onomkeerbaar op een uiterst drukke wijze zou laten bebouwen.

Dat aldaar weliswaar het in falings gegane bedrijf Defreest gevestigd was, staat vast. Dit gegeven verantwoordt echter niet zó maar de bestreden vergunning.

Het verlenen van de bestreden vergunning dient aanzien te worden als een schending van de goede plaatselijke ordening, daar in casu werd gehandeld in strijd met art. 4 van het decreet ruimtelijke ordening, waarbij duidelijk wordt gesteld dat

‘de ruimtelijke ordening gericht is op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling...’

waarbij

‘er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen....’,

zodat men steeds dient rekening te houden met de onmiddellijke omgeving waarmee het verenigbaar dient te zijn;

De van toepassing zijnde artikelen op de verkavelingsvergunning in het DORO en het DRO verwijzen naar de van toepassing zijnde artikelen met betrekking tot de bouwvergunningsaanvragen.

Art. 43, § 1 van het decreet ruimtelijke ordening dd. 22.10.1996, zoals gewijzigd dd. 26.04.2000, vereist expliciet dat het advies van de gemachtigde ambtenaar rekening houdt met de goede plaatselijke ordening.

Het huidige project daarentegen is volkomen in strijd met de goede plaatselijke ordening.

Zo kan niet genoeg beklemtoond dat in de vorig verleende verkavelingsvergunningen - het gevoerde stedenbouwkundig beleid - duidelijk werd geopteerd voor een bouwdiepte van ca 50m, desgevallend wat dieper tot het midden van de afstand tussen de Lattenklieversstraat en het Galgeveld, met uitsluiting van elke woningbouwmogelijkheid op binnengronden, en dit telkenmale uit overwegingen van goede ruimtelijke ordening en het sinds jaren gevoerde stedenbouwkundig beleid.

Het huidig project tot ontsluiting van deze binnengronden, hetwelk voorziet in een volledige uitbouw met niet minder dan

- één meergezinswoning bevattende zes appartementen, op lot nr. 1;
- éénentwintig eengezinswoningen, zoals voorzien op de loten nrs 2 tot 22;
- vijftien afzonderlijk overdekte garages, zoals voorzien op de loten 1, 23 en 24,
- meer twaalf garages bij de onderscheiden eengezinswoningen op de loten 2, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 16, 17, 18, 21 en 22;
- meer een bedieningsweg/straat voor het verlenen van toegang tot de éénentwintig woningen, drieëndertig garages en vijfentwintig open parkeerplaatsen;

druist regelrecht in tegen de wettelijke en reglementaire bepalingen, die vooreerst vereisen dat een verkavelingsaanvraag had behoren ingediend te worden, die dan het voorwerp zou geweest zijn van een toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder de onmiddellijke omgeving.

Het is maar al te duidelijk dat een dergelijk project van verkavelingsaanvraag zou geacht worden kennelijk in strijd te zijn met het decreet ruimtelijke ordening.

Het project is bovendien totaal in tegenspraak met de bedoeling van een landelijk gebied/niet-kerndorp zoals voorzien in het Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Structuurplan.

De deelgemeente Sint Joris ten Distel is binnen de planningsvoorziening bestemd als een niet-kerndorp (landelijk gebied), waarbij dan ook de densiteit van de binnen het project voorziene zes appartementen en éénentwintig eengezinswoningen hiermede in volkomen tegenspraak komt.

De thans gehanteerde densiteit is hoogstens aanvaardbaar in een stedelijk gebied.

Bovendien zijn alle omliggende percelen veel groter, en is het voorziene project dan ook geenszins passend in het dorpszicht/stratenbeeld van Sint Joris ten Distel.

Daarenboven kan niet genoeg beklemtoond dat het door de ontwerper gebruikte kadasterplan een oud en voorbijgestreefd kadasterplan is, dat dan ook geenszins de realiteit op heden weergeeft.

Meer specifiek betekent dit wat betreft het perceel van verzoeker, dat palend aan de in het project voorziene nieuw aan te leggen straat voor ingaand en uitgaand verkeer, door verzoeker destijds een bijgebouw gebouwd werd overeenkomstig bouwvergunning van 16.10.1997, welke bebouwing geenszins blijkt noch aangeduid is op het in de bouwaanvraag aangewend kadastraal plan.

Het is dan ook maar al te duidelijk dat het verlenen van de betwiste stedenbouwkundige vergunning geenszins getuigt van een 'methode van goed bestuur' door het College van Burgemeester en Schepenen van Beernem. Het getuigt slechts van een gebrek aan planologische visie en gegronde discussie daarrond.

Deze houding van het C.B.S.-Beernem bevordert zeker niet het 'gevoel van rechtszekerheid'.

Verzoekers zijn de mening toegedaan dat zolang er geen definitief goedgekeurd Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is en geen bestemmings-

vastlegging in een B.P.A. of Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan, de bestaande gewoontes en vorige beslissingen, kortom het vroegere stedenbouwkundig beleid, als enige toetssteen kan dienen voor de beoordeling in casu.

Volkomen ten onrechte heeft het College van Burgemeester en Schepenen hierbij dan ook in werkelijkheid een bestemmingswijziging van de betrokken binnengronden tussen de Lattenknieversstraat en het Galgeveld doorgevoerd, waardoor het zeer reële gevaar ontstaat dat hierdoor speculatie op gang komt.

Als men dan bovendien bedenkt - zoals hierboven reeds aangehaald - dat de B.V.B.A. Immo Terry een vennootschap is met een kapitaal van 18.600 EUR, waarvan slechts 6.200 EUR volstort is, en de voorziene bouwwerken een kostprijswaarde vertegenwoordigen van minstens 3.100.000 EUR, naast de financiering van de gronden, rijst zeer ernstig de vraag waarom geen gebruik gemaakt werd van de mogelijkheden geboden door art. 105 D.R.O. tot vestiging van financiële waarborgen ter realisering van het project.

De draagkracht van deze binnengronden tussen de Lattenknieversstraat en het Galgeveld kan dit project niet aan en is dan ook derhalve stedenbouwkundig niet verantwoord.

De argumentatie met betrekking tot 'verdichting' van de woonfunctie en 'versterking van het wonen' door het herbestemmen van de vroegere schrijnwerkerij 'Defreest', is niet alleen niet gesteund op een correcte feitenvinding, maar kan bovendien geenszins volstaan ter verantwoording van de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning, nu deze argumentatie geen concrete toetsing inhoudt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening.

Nergens werd een gegrond, gemotiveerd en afdoend antwoord gegeven op de door verzoekers gevoerde kritiek die ook hier herhaald weze ter aantoning van de gegrondheid en de ernst van het middel.

Er dient vastgesteld dat een mega-verkaveling wordt doorgevoerd voor de binnengronden 'Defreest' waarbij naast de oprichting van een meergezinswoning ter Lattenknieversstraat voor vijf gezinnen (MW1) meer vijf garages (G1 tot G5), bovendien nog eenentwintig ééngezinswoningen voorzien zijn (W2 tot W22), waarvan twaalf woningen met garage meer plaatsvoorziening voor twaalf open parkeerplaatsen op eigen grond (W2, W3, W6, W7, W10, W11, W12, W16, W17, W18, W21 en W22), meer daarenboven drie (GW4, GW5 en G15) en een blok van negen gesloten garages (G8 tot G14). Bovendien beschikt de verkaveling eveneens nog over zeventien parkeergelegenheden.

Dit betekent samengevat woongelegenheid voor 26 gezinnen en parkeergelegenheid voor 58 voertuigen.

Waar in alle redelijkheid volgens het gevoerde stedenbouwkundig beleid op deze gronden 'Defreest' hoogstens een drie- à viertal gezinnen zich zou hebben kunnen vestigen, wordt met deze verkaveling beoogd een mensenmassa te droppen op een onooglijk klein gebied binnengrond, hierbij zeer zware lasten leggend voor wat betreft de woon- en leefkwaliteit op de woonomgeving, doch wat de lusten betreft, deze met minstens één miljoen euro ten bate komen van de Bvba Immo Terry, haar beheerders, en zij die geholpen hebben om deze verkaveling te kunnen realiseren...

Bovendien wordt met deze verkaveling een zeer zware last gelegd op het erf van verzoekers Van Assche-Coppens nu zij zich in redelijkheid nimmer dienden te verwachten aan een dergelijke explosie van hun woonomgeving.

Door het voorzien van de enige in- en uitweg - voor alle verkeer dienstig voor de verkaveling - pal naast het eigendom van bezwaarindieners, en het voorzien van de afbraak van de gemene scheidsmuur meer vervanging van deze door een nieuwe afsluiting bestaande uit groene draad tot op een hoogte van 1m50, wordt aan bezwaarindieners een dergelijk grote schade veroorzaakt die

niet alleen een volledige en definitieve domper zet op het woongenot en de privacy van bezwaarindieners, maar tevens dermate groot is nu dit elke venale waarde ontnemt aan het goed van bezwaarindieners.

Het komt bv. onbegrijpelijk over waarom bv. de thans voorziene enige in- en uitweg van de verkaveling niet werd voorzien tegenaan de bestaande scheidsmuurgrens met het perceel 131g7, minstens waarom deze in- en uitweg niet werd voorzien in het midden van de perceelsbreedte 'Defreest' ter Lattenknieversstraat, aldus de door deze weg en het te verwachten gebruik veroorzaakte nabuurnhinder reeds aanmerkelijk verminderend.
(...)"

4.2.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota vooreerst antwoordt dat "in zoverre (de) schending van de formele motiveringsplicht wordt ingeroepen, (...) het middel kennelijk niet ernstig (is)"; dat zij vervolgens repliceert dat wat de materiële motiveringsplicht betreft, deze plicht niet zo ver reikt dat "de overheid ook de motieven van haar motieven (dient) op te geven" en dat het probleem van de verzoekers in verband met de gemene muur een privaatrechtelijk probleem is, dat niet tot de bevoegdheid van de Raad van State behoort; dat zij daaraan toevoegt dat het eerste bestreden besluit motiveert waarom de ingediende bouwaanvraag verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening en dat het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet wordt toegepast;

4.2.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota in essentie antwoordt dat, wat het begrip goede plaatselijke ordening betreft, de Raad van State in de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet vermag in de plaats te stellen van die van het bestuur; dat de Raad enkel kan nagaan of het bestuur zijn appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het deze gegevens correct heeft beoordeeld en of het bestuur op grond daarvan in redelijkheid tot zijn besluit is gekomen; dat, hoewel de kritiek van de verzoekers blijk geeft van een verschillende feitelijke beoordeling van het bouwproject door de vergunningverlenende overheid, de verzoekers niet aannemelijk maken dat de vergunningverlenende overheid in verband met de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening tot een conclusie is gekomen die steunt op feitelijk onjuiste gegevens, noch dat zij de grenzen van de redelijkheid is te buiten gegaan; dat de tweede verwerende partij vervolgens de verschillende grieven van de verzoekers analyseert die betrekking hebben op de beweerde strijdigheid van het vergunde project met de goede plaatselijke ordening;

Overwegende, wat betreft de verwijzing in het eerste bestreden besluit naar het “Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan”, dat de tweede verwerende partij repliceert dat aldus enkel de visie van de eerste verwerende partij wordt weergegeven die het eerste bestreden besluit staft, met name : “een structurele uitbreiding inzake wonen (die) niet wenselijk (wordt) geacht. Een kwantitatieve versterking van het wonen kan enkel gecreëerd worden via interne verdichting, het aansnijden van het resterend juridisch aanbod en het herbestemmen van verlaten bedrijfsruimten”; dat, volgens de tweede verwerende partij, de vergunningverlenende overheid die visie aldus tot de hare maakt en besluit dat “verdichting van bewoning in de kern van Sint-Joris ruimtelijk verantwoord is”; dat de tweede verwerende partij daaraan toevoegt dat het dus niet gaat om een verwijzing naar een juridisch bindend document, maar om een beleidsvisie die de vergunningverlenende overheid onderschrijft en tot de hare maakt;

Overwegende, wat de beweerde “tegenspraak” van het bouwproject betreft, aangevoerd door de verzoekers, waarbij zij stellen dat dit niet zou stroken met het landelijk karakter van het gebied en behoort tot een “niet-kerndorp”, overeenkomstig het Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Structuurplan, de tweede verwerende partij antwoordt dat “krachtens artikel 19, § 6 DRO (...) de structuurplannen geen beoordelingsgrond (vormen) voor een vergunning(s)aanvraag”;

Overwegende, wat het speculatief karakter van het bouwproject betreft, dat de tweede verwerende partij in essentie antwoordt dat het niet de taak is van de vergunningverlenende overheid om de financiële gevolgen van een bepaald project in te schatten;

Overwegende dat de verwerende partijen besluiten dat het tweede middel niet ernstig is;

4.2.4. Overwegende dat de tussenkomende partij de argumentatie van de eerste verwerende partij bijtreedt en daaraan toevoegt dat het bezwaar van de verzoekers betreffende de te dichte bebouwing vanuit het oogpunt van de onmiddellijke omgeving werd getoetst en afdoende werd gemotiveerd naar aanleiding van het openbaar onderzoek, dat aanleiding gaf tot het gemotiveerd antwoord van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem opgenomen in de notulen van de zitting van 24 augustus 2006;

Overwegende dat de tussenkomende partij tot hetzelfde besluit komt als de verwerende partijen;

4.2.5.1. Overwegende dat de verzoekers in het tweede middel in essentie aanvoeren dat het vergunde project, gelet op zijn omvangrijk en dichtbebouwd karakter niet strookt met de goede plaatselijke ordening, gelet op wat in de onmiddellijke omgeving werd vergund en gebouwd; dat de verzoekers betogen dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door “verleende verkavelingen die uitsluitend voorzien in de oprichting van eengezinswoningen”;

Overwegende dat de verzoekers er op het eerste gezicht terecht op wijzen dat het eerste bestreden besluit “de toets aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een ‘goede aanleg der plaats’ niet doorstaat”, omdat onmiddellijk palend aan hun eigendom, “niet alleen de bouw van een meergezinswoning houdende zes appartementen met een bouwdiepte van 14 m, (een) kroonlijsthoogte van 5,50 m en (een) nokhoogte (uitgewerkt als plat dak) van 10,75 m wordt voorzien, doch tevens de aanleg van een nieuwe straat, toegang gevende tot tweeëntwintig ééngezinswoningen en negenentwintig garages, waarbij deze meergezinswoning rechtstreekse inkijk neemt op het eigendom van verzoekers van uit de appartementen gelegen op de eerste- en tweede verdieping, en dit niet alleen door de aangebrachte vensters, maar eveneens door de achteraan de meergezinswoning geplaatste terrassen”; dat zij op het eerste gezicht daaraan op goede gronden toevoegen dat “uit de tekst van het advies (van de gemachtigde ambtenaar) duidelijk blijkt dat de ruimtelijke impact qua oppervlakte en volume van de meergezinswoning (zes appartementen) enkel en alleen werd beoordeeld in het licht van het project van de bouwaanvraag zelf (‘in het totale project te verwaarlozen’), en absoluut geen rekening werd gehouden met de hinder (die) hierdoor (wordt) veroorzaakt aan verzoekers”;

Overwegende dat bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening het eerste bestreden besluit op het eerste gezicht geen rekening houdt met wat werd gebouwd in de onmiddellijke omgeving van het vergunde project; dat het eerste bestreden besluit enkel het vergunde bouwproject beschrijft, zonder dat het wordt betrokken op de onmiddellijke omgeving en op de vereiste van de goede ruimtelijke ordening; dat het eerste bestreden besluit het verder heeft over “‘(...) een kwantitatieve versterking van het wonen (die) enkel (kan) gecreëerd worden via interne verdichting, het aansnijden van het resterend juridisch aanbod en het

herbestemmen van bedrijfsruimten ...' zodat verdichting van bewoning in de kern van Sint-Joris ruimtelijk verantwoord is"; dat deze overweging evenmin rekening houdt met de onmiddellijke omgeving;

4.2.5.2. Overwegende dat het tweede middel ernstig is, in de mate dat het eerste bestreden besluit op het eerste gezicht geen toetsing heeft doorgevoerd aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de vergunde gebouwen in de onmiddellijke omgeving;

4.3.1. Overwegende, wat de tweede voorwaarde van voormeld artikel 17, § 2 betreft, dat de verzoekers in essentie aanvoeren dat hun woning gelegen te Sint-Joris-ten-Distel, Lattenklieversstraat 64, met tuin paalt aan de door de tussenkomende partij nieuw aan te leggen woonstraat en rechtstreeks aan de meergezinswoning en de eengezinswoningen op de loten 2 en 3 en aan enkele open parkeerplaatsen, waardoor zij zware hinder zullen ondervinden; dat de verzoekers op het eerste gezicht terecht stellen dat "door de schaalbreuk van de werken die mogelijk gemaakt zijn door (het eerste bestreden besluit) de landelijke omgeving volledig (zal) ontwricht worden (en dat) de structuur van het dorp Sint Joris ten Distel (zal) worden gewijzigd en het karakter van de ganse onmiddellijke omgeving (zal) worden veranderd, met alle nefaste gevolgen vandien voor de privacy van verzoekers en hun ruimtebeleving";

Overwegende dat de realisatie van het vergunde project, zoals blijkt uit de plannen, op het eerste gezicht meebrengt dat de concrete leefwereld van de verzoekers fundamenteel wordt gewijzigd en aangetast, wat tot uiting komt in verschillende vormen van hinder zijnde zichthinder, lawaaihinder, stofhinder en hinder door overbebouwing die noodzakelijkerwijze verkeershinder meebrengt;

4.3.2. Overwegende dat voornoemde vormen van hinder een moeilijk te herstellen ernstig nadeel voor de verzoekers meebrengen, wanneer het vergunde bouwproject zou worden uitgevoerd;

4.4. Overwegende dat bijgevolg 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 eerste bestreden besluit te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. IMMO TERRY in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 21 december 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Beernem waarbij aan de b.v.b.a. IMMO TERRY de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van een meergezinswoning en meerdere eengezinswoningen met garages en bijhorende infrastructuur, na het slopen van de bestaande bebouwing op percelen gelegen te Sint-Joris (Beernem), Lattenknieversstraat, kadastraal bekend sectie B, nrs. 131/h8-k8-m8, deel 131/z6-f7-g7-t7-l8-m9.

Artikel 3.

De 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
tweeëntwintig januari 2008, door :

de H.	D. MOONS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

D. MOONS.