

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 182.670 van 5 mei 2008
in de zaak A. 186.955/X-13.653.**

In zake : 1. Dirk PROOT,
 2. Maria MAEYAERT,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat A. LUST,
 kantoor houdende te 8200 SINT-ANDRIES-BRUGGE,
 Burggraaf de Nieulantlaan 14

tegen :

de gemeente MEULEBEKE,
die woonplaats kiest bij
advocaten L. OCKIER en F. ROGGE,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
Katteputstraat 3.

tussenkommende partij :

1. Marc VANSTAEN,
 wonende te 8760 MEULEBEKE,
 Oude Diksmuidse Boterweg 56,
2. Paul VANSTAEN,
 wonende te 8760 MEULEBEKE,
 Kasteelstraat 10.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Dirk PROOT en Maria MAEYAERT op 7 februari 2008 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 10 december 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente MEULEBEKE waarbij aan Paul VANSTAEN en Marc VANSTAEN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het oprichten van een appartementsgebouw aan de Kasteelstraat 17-19 te Meulebeke, kadastraal bekend sectie E, nrs. 81/k en 81/l;

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 4 april 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 april 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat A. LUST, die verschijnt voor de verzoekers, en van advocaat F. ROGGE, die verschijnt voor de verwerende 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;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging.

1.1. Met een verzoekschrift van 26 februari 2008 hebben Paul VANSTAEN en Marc VANSTAEN gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

1.2. Deze tussenkomende partijen zijn evenwel niet ter terechtzitting verschenen, noch waren zij vertegenwoordigd.

Luidens artikel 4, vierde lid, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State worden zij geacht in te stemmen met de vordering tot schorsing.

2. Feiten.

2.1. De verzoekende partijen wonen aan de Kasteelstraat 15 te Meulebeke in een alleenstaande villa met tuin.

2.2. De tussenkomende partijen zijn eigenaar van de aanpalende panden, Kasteelstraat 17 en 19.

Het betreft gekoppelde woningen die deze partijen wensen af te breken om er een appartementsgebouw op te trekken.

2.3. Al deze percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Roeselare-Tielt gelegen in woongebied.

Tevens geldt ter plaatse een bijzonder plan van aanleg nr. 1 “De Markt” van de gemeente Meulebeke, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 april 1994, luidens hetwelk de bouwpercelen gesitueerd zijn in een “gesloten bebouwingszone”.

2.4. De partijen zijn het erover eens dat door de tussenkomende partijen tot viermaal toe een stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend voor het optrekken van een appartementsgebouw, waarbij telkenmale om een afwijking van de voorschriften van het BPA werd verzocht.

Elk van deze aanvragen zou bezwaren hebben uitgelokt vanwege de verzoekende partijen, en steeds werd de aanvraag door de tussenkomende partijen uiteindelijk weer ingetrokken.

2.5. Op 26 oktober 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen bij het gemeentebestuur van Meulebeke een nieuwe stedenbouwkundige aanvraag in om een appartementsgebouw te mogen oprichten.

De plannen duiden aan dat op de beide samengevoegde percelen, die samen een oppervlakte hebben van 247 m², een gebouw zou opgericht worden met vijf woongelegenheden, verdeeld over een gelijkvloers, een eerste verdieping, en een tweede verdieping onder het zadeldak.

Aan de linkerkant van de nieuwbouw (gezien in vooraanzicht) zou voor een diepte van iets meer dan 5 m aangebouwd worden tegen de schuine zijgevel van de woning van de verzoekende partijen, die daar op de perceelsgrens staat.

2.6. De verzoekende partijen worden naar eigen zeggen door de diensten van de gemeente telefonisch op de hoogte gebracht van het bestaan van de nieuwe aanvraag, en er wordt hen daarbij meegedeeld dat het nieuwe ontwerp de bepalingen van het BPA zou respecteren en dat daarom geen nieuw openbaar onderzoek wordt georganiseerd.

De verzoekende partijen gaan het bouwdoossier inkijken op de gemeentediensten en geven op 5 december 2007 een uitgebreid bezwaarschrift af, waarin zij uiteenzetten waarom het ontwerp ook ditmaal niet kan vergund worden.

2.7. De verwerende partij erkent in de nota dat de tussenkomen- de partijen op 7 december 2007 nog aangepaste bouwplannen ten gemeentehui- ze hebben bezorgd, waarbij de geplande dakkapellen werden verkleind teneinde op dit punt de voorschriften van het BPA te respecteren.

2.8. In zitting van 10 december 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meulebeke de gevraagde vergunning, daarbij o.a. vaststellende dat “de plannen voldoen aan de BPA-voorschriften”, en dat de configuratie van de percelen en de bouw van de verzoekende partijen “zelf bijdragen tot het scheppen van de mogelijkheid tot inkijk”.

Dit besluit is als volgt gemotiveerd :

“VERGUNNING B. Motivatie: De plannen voldoen aan de BPA-voorschriften. Het ingediende bewaar is ontvankelijk maar ongegrond, gezien de uitbouw aangepast is aan de BPA-voorschriften.

Betreft privacy en inkijk: Overwegend dat bij de hoekpercelen van tegen elkaar gebouwde woongelegenheden, de mogelijkheid tot inkijk steeds aanwezig is, maar dat dit niet betekent dat de privacy daardoor geschaad wordt. Gelet op de specifieke vorm van het terrein van de familie Proot en gelet op de oriëntatie van de ramen van de familie Proot (loodrecht op achtergevel Vanstaen) stellen we vast dat deze beide feiten, en aldus de familie Proot, zelf bijdragen tot het scheppen van de mogelijkheid tot inkijk. Naast het opleggen van het verbod om open terrassen te creëren op de achtergevel, willen we het perceel Vanstaen niet bezwaren met nog bijkomende eisen”.

3. Ten gronde.

3.1. Krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging 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.

3.2.1.1. Wat de eerste schorsingsvoorwaarde betreft, is het tweede middel onder meer afgeleid uit de schending van artikel 3, tweede lid van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna “de Formele Motiveringswet”).

Het middel wordt voornamelijk als volgt ontwikkeld :

“In stedenbouwwaken houdt dit in dat de overheid elke bouwaanvraag ‘dient te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de

plaatselijke aanleg', ook wanneer er, zoals te dezen, een bijzonder plan van aanleg bestaat. Weliswaar is het zo dat 'deze beoordelingsbevoegdheid wordt begrensd door de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen van aanleg', met dien verstande echter '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'. Dit brengt mee dat wanneer de voorschriften van het betrokken plan van aanleg beperkt zijn tot algemene criteria die dermate zijn 'dat een toetsing van de bouwaanvraag aan deze criteria alleen niet lijkt te kunnen volstaan om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg te kunnen verantwoorden', alsdan 'de vergunningverlenende overheid bij gebreke aan voldoende stedenbouwkundige voorschriften in het bijzonder plan van aanleg de bouwaanvraag desbetreffend aan een eigen beoordeling dient te onderwerpen'.

(...)

Wat nog de beoordeling van de concrete omgevingstoestand betreft, beslist Uw Raad 'dat, wat de voornoemde, duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen betreft die in de vergunning moeten zijn uitgedrukt, de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening dient te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat deze beoordeling in concreto dient te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand; dat al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving; dat de ordening in de ruimere omgeving daarbij uiteraard minder doorslaggevend is en er alleszins niet mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten; dat opdat de motivering afdoende zou zijn in de zin van de door de verzoekende partijen aangehaalde bepalingen, dit uit de stedenbouwkundige vergunning moet blijken' (...).

(...)

2. Te dezen beperkt de motivering van het college van burgemeester en schepenen zich tot wat volgt:

(...)

3. Zodoende heeft het bestreden besluit de in het middel aangehaalde bepalingen en voorschriften op meervoudige wijze geschonden.

(...)

3.2. Door te beweren dat de verzoekende partij zelf de oorzaak is van de ernstige inkijkmogelijkheid, ofschoon de bestaande ramen en hun oriëntatie destijds vergund zijn geweest, weigert het CBS uit te gaan van de werkelijk bestaande toestand en weigert het de in het verleden regelmatig verleende vergunningen bij zijn huidige beoordeling te betrekken, o.m. de vergunning van 27 januari 1976.

3.3. Het toepasselijk bpa bevat geen gedetailleerde voorschriften omtrent o.m. de grootte en de welstand van de gebouwen, zoals nochtans dwingend voorzien door art. 14, eerste lid, 4/ van het coördinatiedecreet van 22 oktober 1996.

Zo bevat het voorschrift GB.7 niets omtrent de materiaalkeuze voor de gevels, tenzij een verbod om betonplaten en palen te gebruiken. Zelfs voor de dakvorm - toch wel zeer bepalend voor het straatbeeld - wordt enkel bepaald dat hij overwegende hellend moet zijn zonder enige meerdere detaillering naar de hellingsgraad toe. Zelfs de maximale nokhoogte is niet eens bepaald. Een V/T index is evenmin terug te vinden.

Dit brengt met zich dat de verwerende partij, zoals is beslist in de hoger aangehaalde arresten (...), er niet kon mede volstaan te verwijzen naar de bpa-voorschriften en voor het overige de bovenmatige schending van de privacy toe te schrijven aan de in het verleden door de verzoekende partij gedane verbouwing (overigens vergund).

Uit de plannen en de neergelegde foto's blijkt nochtans dat zowel qua daktype, dakhelling, maximale nokhoogte en WT index het project in ruime en zeer opvallende wijze afwijkt van de gebouwen in de onmiddellijke omgeving. Het bestreden besluit heeft daaromtrent niet de minste toets gedaan (...).

3.4. Evenmin heeft de verwerende partij onderzocht of een meergezinswoning verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en het ganse straatbeeld. De Kasteelstraat is meerdere honderden meter lang en langs deze zijde, die valt binnen de perimeter van het bpa van 1994, is er daar niet één meergezinswoning aan te treffen.

Het bijzonder plan van aanleg verschaft geen uitsluitel omtrent de vraag of meergezinswoningen al dan niet mogelijk zijn. Art. 2 van de zone 1 heeft het uitsluitend over een hoofdbestemming als 'Woongelegenheden'. Gelet nochtans op de plaatselijke situatie - straat met uitsluitend eengezinswoningen langs deze zijde - en op bepaalde voorschriften (zoals maximum twee bouwlagen), lijken de stellers van het aanlegplan veeleer uitsluitend aan ééngezinswoningen te hebben gedacht dan aan appartementencomplexen. Hoe dan ook, neemt men aan dat de algemeenheid en onpreciesheid van de gebruikte terminologie in beginsel appartementencomplexen niet uitsluit, moet niettemin het CBS geval per geval beoordelen of, in het licht van de onmiddellijke omgeving, zulk project in overeenstemming kan worden gebracht met de goede plaatselijke aanleg

Dit is te dezen totaal niet gebeurd.

(...)

3.5. Door zijn abnormaal volume, een 7,5 meter blinde muur met zeer steil mansardedak en een aanzienlijk hogere nok, heeft het ontwerp geen enkel aanknopingspunt meer met het gehele straatbeeld. Het betekent een totale trendbreuk (...).

Niet de minste aandacht is daaraan besteed.

Nochtans heeft de verzoekende partij op dit aspect uitgebreid de aandacht gevestigd in het bezwaarschrift van 3 december 2007 waarin o.m. is aangevoerd:

'Het lijkt duidelijk dat een appartementsgebouw (gevellengte meer dan 20 meter) met 5 appartementen en 2 garages, met een kroonlijst die sterk naar voor springt, met verschillende grote dakuitbouwen, met een diepte van 12 meter, met verdiepingshoge ramen van de leefruimtes op de verdiepingen, met een nokhoogte van 12,50 meter, en dit op een perceel met een gemiddelde diepte van minder dan 15 meter en een maximale diepte van minder dan 18 meter, geen gewone invulling van het straatbeeld en van het betreffende perceel is'".

3.2.1.2. De verwerende partij repliceert hierop het volgende:

"1.

In tegenstelling tot hetgeen door de verzoekende partijen wordt gesteld, spreken de BPA-voorschriften zich wel op gedetailleerde wijze uit omtrent :

- de te gebruiken materialen (GB 4)
 - wat betreft de gevels is de materiaalkeuze vrij, met uitzondering van betonplaten en palen;

- wat betreft daken : slechts pannen of leien zijn toegelaten met verbod op bepaalde kleuren;
- de bebouwing (punt 3 van de voorschriften)
 - er wordt voorzien in een materialisatie van het gesloten karakter op gedetailleerde wijze;
 - er worden dimensioneringen ten overstaan van het perceel opgelegd, waaronder een maximale terreinbezetting van 80 % van de grondoppervlakte (voorschrift 3.2.5.);
 - er worden dimensioneringen van de constructies naar de omgeving toe opgelegd, waaronder de maximale bouwdieptes, het aantal bouwlagen (maximum 2), de dakvorm welke overwegend hellend dient te zijn
 - de inrichting van de onbebouwde ruimten

Zodoende zijn in het vigerende BPA wel degelijk een veelheid aan voorschriften voorhanden, waarmee de aanvragers van een stedenbouwkundige vergunning dienen rekening te houden en welke op gedetailleerde wijze de aan te brengen constructie en de inplanting ervan op het bouwterrein, zowel in relatie met het perceel als met de omgeving gaan regelen.

Een bouwwerk kan qua kroonlijsthoogte nimmer hoger zijn dan 6 meter (maximaal twee bouwlagen) en kan maximaal 80 % van het terrein beslaan.

Door deze beperkingen, is de hoogte van het bouwwerk naar de feiten evenzeer beperkt, zonder dat daarom een nominatieve maximumhoogte van de nok dient te zijn bepaald.

Het volledig doorwerken van deze voorschriften naar ieder concrete projectaanvraag wordt afdoende gestaafd door het verloop van het voorliggende dossier zelf: niet minder dan 4 maal is door de vergunningsaanvragers een project ingediend geworden waarbij telkenmale de BPA-voorschriften de aflevering van een vergunning door de gemeente in de weg stonden, en tot het aanvragen van een afwijking diende te worden overgegaan.

Het College van Burgemeester en Schepenen van de Gemeente MEULEBEKE kon bijgevolg wel degelijk haar motivering met betrekking tot de beoogde constructie en de inplanting ervan op het bouwterrein beperken tot de vaststelling dat de ingediende plannen voldoen aan de BPA-voorschriften.

Het ingediende ontwerp bevat geen afwijking of uitzondering op de toepasselijke voorschriften, welke een bijzondere motivering zou behoeven in het licht van de goede plaatselijke aanleg.

Het is enkel indien geen BPA en geen verkavelingsvergunning voorhanden zijn, dat de overheid de aanvraag dient te beoordelen op grond van de gebruikelijke inzichten en noden betreffende de aanleg van de plaats, uitgaande van de voorschriften van het gewestplan (...).

Het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen stelt op afdoende wijze en voldoende concreet vast dat het project van de aanvragers aan de geldende BPA-voorschriften beantwoordt en daarmee in overeenstemming met de goede plaatselijke aanleg kan worden genoemd.

De door de verzoekende partijen geciteerde rechtspraak mist dan ook de nodige relevantie om in overweging te worden genomen, want niet in concreto toepasbaar op het voorliggende dossier.

2.

De voorheen door de aanvragers ingediende projecten voorzagen in het aanbrengen van open terrassen achteraan de meergezinswoning.

Naar aanleiding van een bijeenkomst tussen de architect, de gemeente en het Agentschap R-0 West-Vlaanderen is geoordeeld geworden dat het aanbrengen van terrassen op deze locatie niet kon.

In het advies inzake de gestelde principe-aanvraag van 20 juni 2007 heeft het Agentschap gesteld dat terrassen achteraan door de specifieke perceelsstructuur aanzienlijk veel hinder zouden kunnen veroorzaken voor de aanpalenden (...).

Alsdan werd aan de aanvragers opgedragen om af te zien van het aanbrengen van open terrassen aan de achterzijde van het bouwwerk.

Wat betreft dan de mogelijkheid van eventuele inkijk wordt in de bestreden vergunning gesteld dat bij de hoekpercelen van tegen elkaar gebouwde woongelegenheden, de mogelijkheid tot inkijk steeds aanwezig is, maar dit niet betekent dat de privacy daardoor geschaad wordt.

Mogelijkheid tot inkijk in elkaars woningen doet zich in aaneengesloten woonkernen frequent voor, en wordt opgelost met bijvoorbeeld lichtdoorlatende doch ondoorzichtige gordijnen.

In voorliggende zaak is dan nog sprake van een heel specifieke vorm van het terrein, waarbij de woning van verzoekende partijen - in tegenstelling tot alle andere bebouwing aanwezig in de Kasteelstraat en in tegenstelling tot het vergunde project - ver achter de rooilijn ingeplant staat en de uitbreiding van de woning in de loop der jaren zich achter het bouwperceel heeft ontwikkeld, waardoor de ramen van de woning van de verzoekende partijen achteraan rechtstreeks op het perceel van de aanvragers uitkijk geven.

Van dergelijk nabuurschap mag redelijkerwijze worden verwacht dat mogelijkheden tot inkijk worden verhinderd via eenvoudige maatregelen, zoals bijvoorbeeld ondoorzichtige gordijnen.

Ten andere stelt. de eventuele problematiek van inkijk zich vandaag de dag evenzeer, aangezien zich in het verleden op het gelijkvloers steeds handelszaken hebben bevonden en de aanwezige verdiepingen (eerste verdiepingen en zolderverdieping) bewoond werden, met evenzeer ramen die uitkijk geven op de eigendom van de verzoekende partijen.

Met het realiseren van de vergunde constructie zal de eventuele problematiek van inkijk in vergelijking met de situatie op heden geenszins significant toenemen.

Het toelaten van open terrassen, welke er vandaag de dag ook niet zijn, had dit eventueel wel veroorzaakt, reden waarom de aanvragers er bij hun laatst ingediende dossier hebben van afgezien.

Het College van Burgemeester en Schepenen heeft dan ook terecht beslist dat de eventuele mogelijkheid tot inkijk niet betekent dat daardoor de privacy wordt geschaad.

3.

Het BPA 'De Markt' verzet zich geenszins tegen de oprichting van meergezinswoningen : hetgeen terzake niet is verboden, dient als toegelaten te worden beschouwd voor zover de aangevraagde constructie in verband staat met de beoogde woonfunctie binnen het plangebied.

Binnen de grenzen van het toepasselijke plangebied zijn reeds meerdere meergezinswoningen aanwezig: Markt, Holdestraat, Kapellestraat, Baljuw Vermeulenstraat, Markstraat ...

Recht tegenover de woning van de verzoekende partijen, in de Kasteelstraat, is recent een meergezinswoning vergund en reeds gerealiseerd geworden, welke qua volume, bouwstijl en uitzicht in grote mate vergelijkbaar is met het thans vergunde ontwerp (...).

Gelet op het feit dat het om vervangingsbouw gaat en het vergunde project qua afmetingen, volume, inplanting en uitzicht aan de BPA-voorschriften voldoet, alsook gelet op het feit dat in de omgeving reeds meerdere meergezinswoningen aanwezig zijn, is het vergunde project wel degelijk inpasbaar in de omgeving en binnen het aanwezige straatbeeld aanvaardbaar te noemen.

De gehanteerde hoogtes, zowel wat betreft de kroonlijsthoogte als nokhoogte, zijn gelijkaardig of zelfs lager als deze aanwezig bij de woning van de verzoekende partijen.

De vermeende 7,5 meter blinde muur is net even hoog als de tegenoverliggende muur van de woning van verzoekende partijen.

Zowel de woningen nr. 13 als nr. 15 in de Kasteelstraat zijn afgedekt met een mansardedak, zodat het voorzien van een gelijkaardig dak in het vergunde project tot de logica behoort en met het aanwezige straatbeeld overeenstemt.

Het vergunde project is naar het oordeel van de gemeente dan ook geenszins abnormaal of onaanvaardbaar voor het bestaande straatbeeld ter plaatse te noemen.

2. Het tweede middel ontbeert de vereiste ernst en is ongegrond”.

3.2.1.3. Zoals hoger (punt 1.2) aangegeven worden de tussenkommende partijen geacht met de ernst van het middel in te stemmen.

3.2.2. De Formele Motiveringswet bepaalt dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

De vergunningverlenende overheid dient elke bouwaanvraag te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg. Deze beoordelingsbevoegdheid wordt begrensd door de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen van aanleg. Een verwijzing naar de verenigbaarheid met de voorschriften van een plan van aanleg kan evenwel slechts 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.

Op het eerste gezicht dient te worden vastgesteld, en de repliek van de verwerende partij lijkt dit te bevestigen, dat de stedenbouwkundige voorschriften van het betrokken BPA zijn beperkt tot algemene criteria met betrekking tot de plaatsing van de gebouwen, de bouwhoogte en de welstand van de gebouwen. Deze criteria lijken dermate ruim en algemeen te zijn dat een toetsing van de bouwaanvraag aan deze criteria alleen niet lijkt te kunnen volstaan om verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg te kunnen verantwoorden. De vergunningverlenende overheid diende bij gebreke aan voldoende gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften in het BPA de bouwaanvraag aan een eigen beoordeling te onderwerpen.

De hoger geciteerde (zie punt 2.8) motivering van het bestreden besluit is in wezen beperkt tot een overweging betreffende de privacy en de inkijk, die grotendeels gesteund is op de stelling dat de verzoekende partijen zelf aan de

basis liggen van deze problemen en tot de vaststelling dat aan de tussenkomende partijen omwille van die problematiek reeds werd verboden open terrassen te creëren.

Deze motivering gaat niet in op de vraag naar de verenigbaarheid van het ontwerp met de eisen van een goede plaatselijke aanleg daar waar de beoordeling van deze verenigbaarheid in casu, gelet op de functie, de afmetingen en de vormgeving van het geplande bouwwerk, geenszins beperkt lijkt te kunnen worden tot de problemen van inkijk en privacy.

Het middel is ernstig.

3.3.1.1. Wat de tweede schorsingsvoorwaarde betreft voeren de verzoekende partijen aan :

“Dit MTHEN hebben de verzoekende partijen reeds nauwkeurig en precies omschreven in hun bezwaarschrift (...) Daarin stelden verzoekers:

‘Dit appartementsgebouw waarvoor een vergunning wordt aangevraagd heeft een diepte die tot de perceelsgrens komt, een hoogte van 12,5meter, in te planten tot op de perceelsgrens met verzoekers eigendom,’ en de appartementen van zowel de eerste als de tweede verdieping zijn voorzien van kamershoge grote ramen die rechtstreeks uitzicht geven op zowel verzoekers’ eigendom als binnen in de woning zelf, dwars door het bureel, de zithoek, de leefruimte tot in de keuken. Met andere woorden, er is niet enkel zicht op en in de tuin en de woning, maar werkelijk doorheen de ganse gelijkvloers van de woning ook. Deze vaststellingen vinden bevestiging in de door verzoekers neergelegde fotoreportage. In de gegeven omstandigheden en gelet op de uitbouw, de omvang en de inplanting van het betrokken appartementsgebouw, is het overduidelijk dat ingevolge de oprichting van het appartementsgebouw de privacy en rustig woongenot van verzoekers ernstig in het gedrang worden gebracht’.

Verzoekers voegden er nog aan toe:

‘Een tot zeven en een halve meter hoge blinde muur met er direct op aansluitend een heel steil mansardedak wordt opgetrokken langs de zijgrens en deels langs de achtergrens tussen de percelen Kasteelstraat 15 en 17. Door deze tot meer dan twaalf en een halve meter hoge kolos, met een zijdakvlak dat zo goed als verticaal wordt opgesteld, gaan zowel het straatbeeld als de waarde en genot van het perceel Kasteelstraat 15 sterk achteruit. Immers, de hellingsgraad van het dak is zo immens, dat er (behalve qua kleur) bijna geen verschil te merken is tussen de zijmuur en hetgeen als dak zou moeten doorgaan.’

Voorts betoogden zij:

‘(..) De woning (van verzoekers), gebouwd tijdens het interbellum, is een uniek voorbeeld van een interbellum villa, ingebed in een belangrijke as van het centrum van de gemeente Meulebeke (..). Het vrijstaande karakter van de woning, de voortuin, en de specifieke architectuur met erker worden door deze enorme blinde gevel gehypothekeerd (..).

Het project voor het appartementsgebouw voorziet grote ramen in leefruimtes op de verdiepingen tot op 8m hoogte, dicht bij de perceelsgrens. (..) Er wordt duidelijk geen rekening gehouden met de geringe diepte van

de percelen Kasteelstraat 17 en 19, noch met de niet-normale maar historische inplanting ten opzichte van woning nr. 15.'

Verzoekers kunnen die materiële gegevens hier slechts herhalen en bevestigen.

Hoezeer er vanuit de kamergrote ramen volledige inkijk mogelijk zal zijn in de woning van verzoekers, zowel vanop de tweede als vanop de derde bouwlaag, hebben verzoekers verduidelijkt middels een gedetailleerde doorsnede (...).

Dat men letterlijk dwars door de woning, het bureel en de keuken zal kunnen kijken, blijkt eveneens uit de foto's van stuk (...) (overdag) en (...) ('s avonds, bij licht). Daarbij mag niet worden uit het oog verloren dat de woning van verzoekers een half niveau hoger ligt dan het straatniveau.

Tegen welke achtergevel verzoekers zullen moeten uit- en opkijken blijkt o.m. uit de stukken (...).

De specifieke architectuur van verzoekers woning, die ongetwijfeld erfgoedwaarde vertoont, zal ook vanaf de straatkant danig worden verkracht en in de verdrukking komen (...).

Kortom, de privacy van verzoekers en het genot te wonen en te werken in een woning met een architecturaal bijzonder waardevol karakter zal zeer zwaar worden aangetast. Zulk nadeel ondergaat men van dag tot dag en dit is niet meer goed te maken door een later komend vernietigingsarrest.

(...)

Afgaande op de in dat arrest beoordeelde feiten, is die beoordeling in het onderhavig geval des te pertinenter.

Voor het overige dient het geen betoog dat voor verzoekers, als particulieren, de afbraak van een gans appartementencomplex na een te laat komend vernietigingsarrest omzeggens onmogelijk zal zijn”.

3.3.1.2. De verwerende partij repliceert :

“1.

Wanneer de vergelijking tussen het vergunde ontwerp en de woning van de verzoekende partijen wordt gemaakt, moet worden vastgesteld dat het vergunde project geenszins veel groter, dieper en massiever dan het bouwwerk van de verzoekende partijen overkomt.

Het ontwerp vertoont een nokhoogte van 12,50 meter, terwijl de nokhoogte van de woning nr. 15 eveneens ongeveer 12 m belooft.

De door het vergunde gebouw gehanteerde bouwdiepte bedraagt 10, 13 meter, alhoewel de BPA-voorschriften een maximale bouwdiepte van 12 m toelaten.

Het perceel van de verzoekende partijen is over een veel grotere diepte bebouwd geworden, tot achter het perceel van de aanvragers.

Ook de woning van de verzoekende partijen is afgewerkt met een mansardedak, net als de bestaande woning in de Kasteelstraat nr. 13.

2.

De ‘blinde muur’ waarover de verzoekende partijen spreken, belooft overeenkomstig de plannen 6 m, welke horizontaal op een hoogte van 3 m verspringt.

Ten opzichte van het gelijkvloers van het gebouw nr. 15 bedraagt het hoogteverschil normaliter 6 m - 0,90 m = 5,10 m.

Gelet op de specifieke inplanting van de woning van de verzoekende partijen, hebben zij op heden ook geen uitzicht op de straatzijde, hetgeen belemmerd wordt door de thans aanwezige bebouwing op het perceel van de aanvragers.

De komst van de muur in kwestie betekent in principe dan ook geenszins een verzwaring van de persoonlijke situatie van de verzoekende partijen inzake zicht en genot van hun eigendom.

3.

Het steile mansardedak komt overeen met de dakvorm zoals aanwezig op de woning van de verzoekende partij en de woning nr. 13 in de Kasteelstraat, zodat van een uitzonderlijke of eerder abnormale constructie geen sprake is.

4.

Gelet op het voorgaande, kan er van een achteruitgang van het straatbeeld binnen de Kasteelstraat, noch van het eigen perceel van de verzoekende partijen in enige mate sprake zijn.

Aan de overzijde van de Kasteelstraat, quasi-rechtover het perceel van de verzoekende partijen, is eveneens meergezinswoning aanwezig welke qua volume, afmetingen en uitzicht in grote mate vergelijkbaar is met het thans vergunde project.

De gehanteerde vorm van het dak stemt overeen met hetgeen reeds meermaals in het straatbeeld aanwezig is, en qua gevelbreedte en afmetingen sluit het vergunde project in grote mate aan bij het bouwwerk dat thans op het bouwperceel aanwezig is en zal worden gesloopt.

Binnen het dichtbebouwde centrum van de Gemeente MEULEBEKE, met voornamelijk aaneengesloten bebouwing, is het vergunde ontwerp geenszins afwijkend of extravagant te noemen, doch beantwoordt het ontwerp aan datgene dat de ontwerpers van het BPA 'De Markt' met de doorgevoerde herziening ervan voor ogen hadden.

5.

Wat betreft de vermeende aantasting van de privacy, wenst de Gemeente MEULEBEKE te herhalen hetgeen reeds eerder terzake is gesteld geworden.

De voorheen door de aanvragers ingediende projecten voorzagen in het aanbrengen van open terrassen achteraan de meergezinswoning.

Naar aanleiding van een bijeenkomst tussen de architect, de gemeente en het Agentschap R-0 WestVlaanderen is geoordeeld geworden dat het aanbrengen van terrassen op deze locatie niet kon.

In het advies inzake de gestelde principe-aanvraag van 20 juni 2007 heeft het Agentschap gesteld dat terrassen achteraan door de specifieke perceelsstructuur aanzienlijk veel hinder zouden kunnen veroorzaken voor de aanpalenden (...).

Alsdan werd aan de aanvragers opgedragen om af te zien van het aanbrengen van open terrassen aan de achterzijde van het bouwwerk, alwaar in de bestreden beslissing wordt naar gerefereerd.

Wat betreft dan de mogelijkheid van eventuele inkijk wordt in de bestreden vergunning gesteld dat bij de hoekpercelen van tegen elkaar gebouwde woongelegenheden, de mogelijkheid tot inkijk steeds aanwezig is, maar dit niet betekent dat de privacy daardoor geschaad wordt.

Mogelijkheid tot inkijk in elkaars woningen doet zich in aaneengesloten woonkernen frequent voor, en wordt opgelost met bijvoorbeeld lichtdoorlatende doch ondoorzichtige gordijnen.

In voorliggende zaak is dan nog sprake van een heel specifieke vorm van het terrein, waarbij de woning van verzoekende partijen - in tegenstelling tot alle andere bebouwing aanwezig in de Kasteelstraat en in tegenstelling tot het vergunde project - ver achter de rooilijn ingeplant staat en de uitbreiding van de woning in de loop der jaren zich achter het bouwperceel heeft ontwikkeld, waardoor de ramen van de woning van de verzoekende partijen achteraan rechtstreeks op het perceel van de aanvragers uitkijk geven.

Van dergelijk nabuurschap mag redelijkerwijze worden verwacht dat mogelijkheden tot inkijk worden verhinderd via eenvoudige maatregelen, zoals bijvoorbeeld ondoorzichtige gordijnen

De ganse omgeving wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing zonder noemenswaardige open ruimtes. In dergelijk gebied is het leefklimaat geenszins te vergelijken met landelijk gebied, en mag van de burgers woonachtig in dichtbevolkte, eerder verstedelijkte deelgebieden een wat grotere verdraagzaamheid worden verwacht qua woonwijze en impact op de eigen situatie vanwege de naburige bewoners.

Ten andere stelt de eventuele problematiek van inkijk zich vandaag de dag evenzeer, aangezien zich in het verleden op het gelijkvloers steeds handelszaken hebben bevonden en de aanwezige verdiepingen (eerste verdiepingen en zolderverdieping) bewoond werden, met evenzeer ramen die uitkijk geven op de eigendom van de verzoekende partijen.

Met het realiseren van de vergunde constructie zal de eventuele problematiek van inkijk in vergelijking met de situatie op heden geenszins significant toenemen.

Het toelaten van open terrassen, welke er vandaag de dag ook niet zijn, had dit eventueel wel veroorzaakt, reden waarom de aanvragers er bij hun laatst ingediende dossier hebben van afgezien.

Alle ramen in het vergunde project zijn ingeplant conform de regelgeving inzake zichten en lichten (artikelen 675 - 680 van het burgerlijk wetboek).

Wat betreft de vermeende inkijk in de tuin, is hoogstammig groen aanwezig op de eigendom van de verzoekende partijen langs de perceelsgrens met de eigendom van de aanvragers, zodat deze problematiek van inkijk zeer relatief te noemen is.

Ingevolge de afwezigheid van terrassen achteraan zal zich normaliter geen rechtstreekse en constante inkijk in de tuin van de verzoekende partijen voordoen.

De eventuele inkijkproblematiek in de woning en de tuin overstijgt bijgevolg de normale ongemakken niet.

Deze inkijk zal in ieder geval niet wezenlijk groter zijn dan de inkijk die thans ook vanop de verdiepingen van het bestaande gebouw aan de Kasteelstraat 17 - 19 mogelijk is, daar waar dit gebouw reeds van de vorige (eeuw) dateert en de verdiepingen steeds zijn bewoond geworden.

Van een zware, laat staan verzwaarde aantasting van de genotsrechten en de privacy van de verzoekende partijen met de realisatie van het vergunde project kan bijgevolg geen sprake zijn.

6.

Artikel 149 en volgende DORO bieden ruime mogelijkheden aan een burgerlijke partij om passende herstelmaatregelen te bekomen, zodat de beweerde nadelen hoedanook niet moeilijk te herstellen vallen.

7.

De door de verzoekende partijen ingeroepen nadelen missen dan ook de rechtens vereiste ernst, noch kunnen deze als moeilijk te herstellen worden beschouwd”.

3.3.1.3. Zoals hoger (punt 1.2) aangegeven worden de tussenkommende partijen geacht ook met het vervuld zijn van de tweede schorsingsvoorwaarde in te stemmen.

3.3.2. Het betoog van de verzoekende partijen overtuigt, en wordt niet ontkracht door de repliek van de verwerende partij.

Een bouwwerk als de ontworpen constructie, op te trekken tegen de zijgevel van de woning van de verzoekende partijen, met de aanwezige problemen van inkijk en privacy, creëert in hoofde van die partijen een ernstig nadeel.

De afbraak van een bouwwerk is -in tegenstelling tot hetgeen de verwerende partij voorhoudt- door een particulier moeilijk te benaastigen.

Ook de tweede schorsingsvoorwaarde is vervuld.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Paul VANSTAEN en Marc VANSTAEN in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 10 december 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente MEULEBEKE waarbij aan Paul VANSTAEN en Marc VANSTAEN de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het oprichten van een appartementsgebouw aan de Kasteelstraat 17-19 te Meulebeke, kadastraal bekend sectie E, nrs. 81/k en 81/l.

Artikel 3.

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

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
vijf mei 2008, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.