

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 184.229 van 16 juni 2008
in de zaak A. 187.412/X-13.686.**

In zake : Willy PALM,
die woonplaats kiest bij
advocaat V. TOLLENAERE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128

tegen :

de deputatie van provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

tussenkommende partijen :

1. de b.v.b.a. G-LABEL,
2. Gunter DE MOOR,
3. Mieke BELMANS,
die woonplaats kiezen bij
advocaten B. ROELANDTS en L. PROOT,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Kasteellaan 141.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Willy PALM op 10 maart 2008 heeft ingediend, en waarin hij de schorsing van de tenuitvoerlegging vordert van het besluit van 13 december 2007 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de b.v.b.a. G-LABEL voor het bouwen van een meergezinswoning na sloping van een woning en autobergplaats te Merelbeke aan de Van Goethemstraat 21, kadastraal bekend sectie A, nr. 206/x14;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 23 mei 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 juni 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat P. VAN ASSCHE, die loco advocaat V. TOLLENAERE verschijnt voor de verzoeker, van bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat L. PROOT, die verschijnt voor de tussenkomen partijen;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

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.

Met verzoekschriften van 2 april 2008 hebben de b.v.b.a. G-LABEL, Gunter DE MOOR en Mieke BELMANS gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om de verzoeken in te willigen.

2. Feiten

2.1. Het bouwperceel is gelegen in het centrum van Merelbeke, op de hoek gevormd door de Van Goethemstraat en het Floraplein.

De verzoeker is eigenaar en bewoner van een aanpalend perceel met woning aan de Van Goethemstraat.

Overeenkomstig de bepalingen van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone is het bouwperceel gelegen in woongebied.

Voor het gebied waarin de aanvraag is gelegen, geldt het bij ministerieel besluit van 30 juni 1994 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg “Stationswijk nr. 1”.

Volgens de bepalingen van dit bijzonder plan van aanleg is de aanvraag gelegen in een zone voor gesloten bebouwing.

Het toepasselijke artikel 6 luidt als volgt:

“6.1. Bestemming:

1. Hoofdbestemming: wonen

aaneengesloten gebouwgroepen tot max. 10 gebouwen, bij koppeling van percelen of een bestaande toestand kan een half-open en of alleenstaande woning toegelaten worden voor zover de totale zonering niet in het gedrang komt.

2. Nevenbestemming: horeca, detailhandel, diensten, autobergplaatsen, burelen, toegangen tot achterliggende percelen. De nevenbestemmingen mogen geen hinder verwekken aan de functie wonen.

(...)

6.3. inplanting:

voorgevel volgens de grafisch bepaalde bouwlijn

zijgevels op de perceelsgrenzen

voor zijdelingse kopgevels minstens 3 m van de zijdelingse perceelsgrens, tenzij anders is aangeduid op het plan

achtergevel op min. 8 m van de achterkavelgrens

er dient steeds te worden aangebouwd aan bestaande of nog te realiseren blinde gevels

samenkoppeling van loten is toegelaten voor zover de verkaveling en de zonering niet in het gedrang komen. De zijdelingse bouwgrens wordt bepaald door de buitenste eigendomsgrenzen

6.4. volumes:

1. Breedte: min. 6 m

2. Diepte: afmetingen te nemen tussen het voorste gevelvlak en de achterste achtergevel, waarbij de gegevens van de inplanting voorrang hebben

Gelijkvloers: min. 8 m en max. zie plan

Verdieping: min. 8 m en max. zie plan

3. Max. aantal bouwlagen: zie plan (het grafisch plan voorziet max. 3 bouwlagen)

Aan elke bouwlaag wordt een normatieve hoogte van 3 m toebedacht

4. Daken: dakvorm hellend

De dakhellingen in voor- en achtergevel zullen dezelfde zijn per bouwblok

5. Autobergplaatsen in hoofdgebouw of in de tuinzone bij het kopgebouw

In het laatste geval gekoppeld met de geburen of op min. 2 m van de zijdelingse grens en op 4 m van de achterste perceelsgrens

De materialen harmoniëren met deze van het hoofdgebouw

6.5. indexen

(...)

6.6. welstand der gebouwen

zie artikel 5

(...)”.

2.2. Op 17 februari 2006 diende de n.v. BELIM BOUWTEAM een eerste aanvraag om stedenbouwkundige vergunning in.

De vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Merelbeke van 13 oktober 2006 werd op 16 november 2006 geschorst door de gemachtigde ambtenaar op grond van strijdigheid met de B.P.A.-voorschriften.

2.3. Op 30 mei 2007 dient G-LABEL een nieuwe aangepaste aanvraag in. De aanvraag beoogt de nieuwbouw van een meergezinswoning met een programma van 14 woongelegenheden en een ondergronds garageniveau voor 18 wagens, met inrit- en uitritvoorziening uitgevend op de Van Goethemstraat.

Op 9 augustus 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen de vergunning.

Op 17 september 2007 wordt ook deze vergunning geschorst door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

Bij besluit van 27 september 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen de vergunning.

Op 18 oktober 2007 tekent G-LABEL administratief beroep aan bij de deputatie van Oost-Vlaanderen.

2.4. Bij besluit van 13 december 2007 kent de deputatie van Oost-Vlaanderen de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden toe.

Dit is het bestreden besluit.

3. Grondvoorwaarden tot schorsing

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.

4. Ernstig middel

4.1. Standpunten van de partijen

4.1.1. De verzoeker voert in zijn enig middel onder meer het volgende aan :

“ENIG MIDDEL: Schending van de stedenbouwkundige voorschriften van het bij ministerieel besluit van 30 juni 1994 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Stationswijk’ nr. 1., in het bijzonder artikel 6; van artikel 2 van het coördinatiedecreet en artikel 4 DRO; van artikel 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het

zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële motiveringsverplichting

(...)

INPLANTING VAN HET PROJECT

19. Overeenkomstig art. 6.3 van de stedenbouwkundige voorschriften blijkt dat de achtergevel op minimum 8 m van de achterkavelgrens moet worden gebouwd en minstens 3 m van de zijdelingse perceelsgrens.

Art. 1.2 stelt dat alle nieuwe kavelgrenzen loodrecht staan op de as van de wegen en verlopen in rechte lijn. In casu is het gebouw zo opgericht dat de voorgevel gericht is naar het Floraplein en niet naar de weg (Van Goethemstraat). Dit brengt mee dat de achtergevel (met alle ramen en terrassen) gericht is naar de zijkavelgrens, nl. de grens met het perceel van de verzoekende partij.

Dit strookt niet met de bedoeling van het bijzonder plan van aanleg. Enerzijds blijkt hieruit dat het nooit de bedoeling was van het bijzonder plan van aanleg om een gebouw te voorzien met de omvang van het thans vergunde project en wordt nogmaals benadrukt dat de goede plaatselijke aanleg in het gedrang komt door het project minstens onvoldoende is onderzocht en gemotiveerd. Anderzijds ontstaat hierdoor een oneigenlijk gebruik van het voorschrift over de inplanting. Waar in het plan voorzien is dat de achtergevel (waarin gebruikelijk meer ramen en terrassen zitten dan in een zijgevel) op minstens 8 m van de kavelgrens moet worden gebouwd, wordt door de gedraaide inplanting een situatie gecreëerd waarbij de achtergevel op 5 m van de kavelgrens wordt gebouwd.

20. De vermelde beginselen en bepalingen worden geschonden, het enig middel is ernstig en gegrond”.

4.1.2. De verwerende partij beantwoordt dit middelonderdeel niet.

4.1.3. De tussenkommende partijen antwoorden :

“Aangaande de oneigenlijke inplantingswijze van het gebouw.

Tenslotte ziet de verzoekende partij een schending van de voorschriften van het BPA aangaande de afstanden tot de perceelsgrenzen. Meer bepaald zou door de oriëntatie van het gebouw naar het Floraplein toe (inkompartijen zitten langs het Floraplein) de minimale afstand van 8 m tot de achterste perceelsgrens, niet kunnen worden gehaald. Het gebouw zou immers op 5 m van die grens komen.

Deze visie is fout en houdt geen rekening met de specifieke hoekligging van het bouwperceel. Het perceel ligt inderdaad op de hoek van de Van Goethemstraat en het Floraplein en paalt derhalve aan twee openbare wegen. Zowel de Van Goethemstraat als het Floraplein worden in het grafisch plan van het BPA immers gecatalogeerd als openbare wegen. Ook de op het grafisch plan weergegeven voorbouwlijn loopt gedeeltelijk langs de Van Goethemstraat en gedeeltelijk langs het Floraplein.

Vooreerst staat derhalve vast dat de oriëntatie van het gebouw naar het Floraplein perfect aanvaardbaar is in het licht van de bepalingen van het BPA. Het gebouw valt volledig binnen de door het BPA voorziene bouwzone. Er kan dan ook geen sprake zijn van een oneigenlijke of gedraaide inplanting van het gebouw.

Verder moet uit die specifieke hoekligging van het perceel evenzeer worden afgeleid dat de afstanden tot de achterste perceelsgrens wel degelijk worden gerespecteerd.

Rekening houdend met de oriëntatie van het gebouw naar het Floraplein, dient de gevel gericht naar de woning van de verzoekende partij voor het

grootste gedeelte - met name het gedeelte dat is georiënteerd naar het Floraplein (appartementen 1, 2, 3 en 4) - inderdaad te worden beschouwd als achtergevel. Welnu, die achtergevel bevindt zich op 8,66 m van de achterste perceelsgrens, hetgeen ruimschoots voldoet aan de normen van het BPA.

Het deel van het gebouw langs de Van Goethemstraat (appartement nr. 5) heeft een andere achtergevel, die op 40,60 m van de achterste perceelsgrens is gelegen. Eén en ander is het gevolg van de specifieke hoekligging van het perceel.

(...)

In ieder geval worden de voorschriften van het BPA aangaande de minimale afstanden tot de achterste perceelsgrens derhalve gerespecteerd.

Samengevat moet dan ook worden besloten dat het vergunde project volledig in overeenstemming is met de normen van het BPA nr. 1 'Stationswijk'. Eén en ander wordt overigens eveneens bevestigd door het feit dat dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar de bestreden vergunningsbeslissing niet heeft geschorst".

4.2. Beoordeling

4.2.1. Artikel 6.3 van de stedenbouwkundige voorschriften van het toepasselijke BPA regelt de inplanting in de zone voor gesloten woningbouw als volgt:

"6.3. inplanting:
voorgevel volgens de grafisch bepaalde bouwlijn
zijgevels op de perceelsgrenzen
voor zijdelingse kopgevels minstens 3 m van de zijdelingse perceelsgrens,
tenzij anders is aangeduid op het plan
achtergevel op min. 8 m van de achterkavelgrens
(...)".

4.2.2. Het bestreden besluit overweegt met betrekking tot de inplanting wat volgt:

"dat het geheel zou ingeplant worden op 13 m achter de rooilijn met de Van Goethemstraat op minimum 5 m van de grens met het Floraplein, op minimum 5 tot 8,66 m van de rechtse perceelsgrens en op min. 9,50 m van de achterste perceelsgrens".

Uit voorgaande overweging, nl. "dat het perceel op zich een rechthoekige configuratie heeft waarbij het over een breedte van 28,66m grenst aan de Van Goethemstraat en over een diepte van 60,80m grenst aan het Floraplein" lijkt te moeten worden afgeleid, en dit wordt ter terechtzitting niet betwist, dat het bestreden besluit onder de "rechtse perceelsgrens" heeft begrepen, de perceelsgrens met verzoekers eigendom.

Uit de bouwplannen en de overwegingen van het bestreden besluit blijkt evenwel dat het gebouw is georiënteerd, niet naar de Van Goethemstraat, maar

naar het Floraplein. Dit wordt bevestigd in de nota van de verwerende partij waar deze stelt dat “het niet meer dan redelijk (is) dat de voorgevel zich oriënteert naar het plein”.

Uit de plannen blijkt voorts dat een deel van het geplande appartementsgebouw (appartement nr. 5) is ingeplant op ongeveer 5m met de perceelsgrens met verzoeker.

4.2.3. Uit het bestreden besluit blijkt niet dat de vergunningverlenende overheid deze oriëntatie heeft betrokken in haar onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de B.P.A.-voorschriften met betrekking tot de inplanting.

De afstand van ongeveer 5m tussen appartement 5 en de perceelsgrens met de verzoeker lijkt in strijd te zijn met het BPA-voorschrift dat oplegt dat de achtergevel zich op minstens 8m van de achterkavelgrens dient te bevinden.

De stelling van de tussenkommende partijen dat appartement 5 een andere achtergevel zou hebben, lijkt niet op te gaan. De omstandigheid dat de meergezinswoning wordt ingeplant op een hoekperceel kan niet verantwoorden dat de inplantingsvoorschriften worden geïnterpreteerd, de ene keer een voorgevelbouwlijn hanterend langs de Van Goethemstraat en de andere keer langs het Floraplein. De oriëntatie van het gebouw naar het Floraplein lijkt de achtergevel te definiëren. De inplanting tot op minder dan 8m met de grens van de verzoeker is strijdig met het stedenbouwkundig voorschrift opgenomen in artikel 6.3. De omstandigheid dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar de vergunning niet heeft geschorst, doet hieraan geen afbreuk.

Het middel is ernstig.

5. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

5.1. Standpunten van de partijen

5.1.1. De verzoeker stelt dienaangaande het volgende :

“21. De verzoekende partij is, samen met zijn echtgenote, eigenaar van een woning aan de Van Goethemstraat 25 te Merelbeke. Dit perceel paalt aan het vergunde project.

Op het ogenblik dat de verzoekende partij zijn villa kocht, was er op het perceel 1e afdeling, sectie A, nr. 206/x14 eveneens een villa opgericht.

In 2003-2004 heeft de verzoekende partij werken aan zijn woning uitgevoerd. Daardoor is zijn woning volledig gericht naar de kant van het perceel 206/x14. Dit werd vergund door het college van burgemeester en

schepenen op 27 juni 2003. Een verhoging van het bouwvolume werd toen niet toegelaten.

22. Het thans bestreden project voorziet 14 appartementen. De voorzijde van het gebouw wordt aan het Floraplein voorzien. De achterzijde aan de kant van de woning van de verzoekende partij. Deze achtergevel is 38.9 m lang en kijkt volledig uit op het perceel van de verzoekende partij. De nokhoogte is 13.64 m.

Er zal dus een mastodont van een gebouw, met een volume van 7486 m³ vlak naast het perceel van de verzoekende partij komen te staan. De grondoppervlakte van het gebouw is 2627 m². Ter vergelijking: de huidige woning heeft een oppervlakte van 293 m² en een volume van 937m³.

Het vergunde gebouw wordt ingeplant op minimum 5 tot 8.66 m van de perceelsgrens met het perceel van de verzoekende partij. De terrassen bevinden zich vanaf een afstand van 3.46 m van de perceelsgrens.

Indien het vergunde project wordt uitgevoerd, dan krijgt de verzoekende partij inkijk in zijn woning, nl. in de living, de keuken, bureau en slaapkamers, en de tuin. In de (eigenlijke) achtergevel van 38.9 m hebben alle appartementen ramen en terrassen van waaruit zij op het perceel van de verzoekende partij kunnen inkijken. Dit geldt voor alle verdiepingen/bouwlagen. Niet minder dan 19 terrassen zijn gericht op de woning en tuin van betrokkene, waarvan 14 boven de haag tussen beide percelen.

In de bestreden beslissing wordt nadrukkelijk gesteld dat er ruime terrassen zijn voorzien:

- gelijkvloers : buitenterassen gericht naar de rechtse perceelsgrens
- tweede bouwlaag : verschillende terrassen aan de vier gevelzijden
- derde bouwlaag : ruime terrassen
- vierde bouwlaag : zeer ruime dakterrassen ook langs de rechtse gevelzijde.

Op het gelijkvloers wordt op 3.46 m van de perceelsgrens reeds een terras opgericht, het raam van dit appartement bevindt zich op 5.46 m van de grens. Het appartement daarboven (eerste verdieping) heeft een terras dat zich op +/- 5 m van de perceelsgrens bevindt.

De appartementen tegenover de living van de verzoekende partij, hebben op vanaf 6 m van de perceelsgrens ramen en/of terrassen.

Er wordt geen enkele maatregel voorzien die de inkijk op één of andere manier zou beperken, laat staan zou wegnemen. Er wordt zelfs nergens aandacht besteed aan de wijze waarop de balustrades enz zullen worden afgewerkt.

Er worden wel zichtschermen voorzien tussen de verschillende terrassen van de appartementen van het project zelf (loodrecht op de achtergevel), maar nergens schermen die de inkijk zouden wegnemen of verminderen naar de woning en tuin van de verzoekende partij (en zijn gezin met 2 kleine kinderen) toe.

Het woon- en leefklimaat van de verzoekende partij zal zeer ernstig worden aangetast doordat de bewoners van 14 appartementen voortdurend en rechtstreeks kunnen inkijken in de meest gebruikte delen van zijn woning en in zijn tuin (...).

In het advies van de onafhankelijke studiegroep Omgeving in verband met een aanvraag voor 16 appartementen, werd reeds duidelijk besloten tot het feit dat de aanvraag de privacy van de verzoekende partij en zijn gezin en de bezonning van het perceel zou schaden.

Doordat bovendien 14 appartementen in deze buurt worden opgericht, zal ook het verkeer in de buurt sterk toenemen.

Het bouwwerk is derhalve van aard om de kwaliteit van het leven van de verzoekende partij en zijn gezin ernstig te verstoren.

23. De onmiddellijke tenuitvoerlegging van het project is bovendien moeilijk te herstellen. Door de omvang van het project, zal na de volledige oprichting

en afwerking ervan niet zomaar kunnen worden overgegaan tot het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat (...)

Uw Raad stelde ook reeds (...):

‘Dat tot slot het uiteengezette nadeel moeilijk te herstellen is, zelfs indien het herstel in de oorspronkelijke toestand kan worden gevorderd; dat immers het herstel van de plaats in de oorspronkelijke toestand voor een derde belanghebbende - die niet beschikt over de in de artikelen 149 en 151 van het decreet van 18 mei 1999 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening bedoelde herstellvordering - moeilijk te verkrijgen is, te meer dat er overigens in hoofde van de overheid geen rechtsplicht bestaat tot ambtshalve uitvoering van een op grond van een herstellvordering bekomen rechterlijke uitspraak indien de veroordeelde verzuimt die vrijwillig uit te voeren;’

Er werd reeds, naar aanleiding van een eerdere vergunning, begonnen met de werken, zelfs in de schorsingsperiode van de gemachtigde ambtenaar. Het valt dan ook te verwachten dat de bouwheer al het mogelijke zal doen om het gebouw zo snel mogelijk op te richten en af te werken”.

5.1.2. De verwerende partij repliceert :

“2.1. Verzoeker partij voert aan dat hij door het bestreden project inkijk zal hebben in zijn woning en tuin. Hierdoor en door de toename van het verkeer zou er een zeer ernstige aantasting van zijn woon- en leefklimaat gebeuren.

2.2. Uit de bouwplannen blijkt dat de terrassen aan de zijde van het perceel van verzoeker grotendeels ruim 16 meter van de perceelsgrens gelegen zijn en voor een klein gedeelte op een kleine 9 meter. De woning van verzoekende partij komt op het uiterste punt tot op 10 meter van de betrokken perceelsgrens en voor een groot gedeelte tot op 15 meter van de perceelsgrens. De afstand van het bouwproject tot de woning van verzoekende partij bedraagt steeds minstens 23 meter.

Op 23 meter afstand kan de inkijk niet zo groot meer zijn. Dergelijke afstand is zeker niet onredelijk te noemen in een dicht bebouwd gebied. Bovendien vloeit deze situatie voort uit de stedenbouwkundige voorschriften van het bijzonder plan van aanleg dat van toepassing is.

2.3. Ook wat betreft de toename van het verkeer, dient opgemerkt te worden dat in dicht bebouwd gebied, uitgevend op een normale, voldoende uitgeruste, gemeenteweg van ca 8 m breed, een toename van 14 woongelegenheden met 18 parkeerplaatsen, niet als een ernstig nadeel beschouwd kan worden.

2.4. Het aangevoerde nadeel is niet ernstig en vloeit niet rechtstreeks voort uit de bestreden beslissing”.

5.1.3. De tussenkommende partijen antwoorden :

“De verzoekende partij meent door de realisatie van het vergunde gebouw een moeilijk te herstellen ernstig nadeel te zullen lijden. Meer specifiek poneert hij - na een omschrijving van de maten van het gebouw - dat er vanuit de 19 terrassen inkijk zou kunnen worden genomen in de woonvertrekken van zijn woning, terwijl er geen enkele maatregel zou zijn genomen om die inkijk te verhinderen. Deze inkijk zou leiden tot een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat van de verzoekende partij. Hij poneert eveneens in algemene bewoordingen dat de veertien vergunde appartementen zouden leiden tot een sterke toename van het verkeer in de omgeving.

Deze visie mist feitelijke en juridische grondslag.

Uitgangspunt hierbij is immers dat het bouwproject is gelegen binnen de perimeter van het BPA nr. 1 'Stationswijk' en dat het project volledig in overeenstemming is met de voorschriften van dat BPA.

In de mate dat het BPA - dat door de verzoekende partij niet werd aangevochten - een planologische voorafspiegeling vormt van het vergunde gebouw (qua bestemming, gabariet, toegelaten bouwhoogte en bouwdiepte, etc.), moet dan ook worden aangenomen dat het vermeende nadeel volgt uit de toepassing van het betrokken BPA Stationswijk en niet kan worden toegeschreven aan de bestreden vergunningsbeslissing. Overeenkomstig de vaste rechtspraak van uw Raad hieromtrent kan het nadeel in dergelijke omstandigheden niet worden aangenomen (...).

Alleen al omwille hiervan kan er in casu geen sprake zijn van een MTHEN.

Zelfs indien zou worden aangenomen dat de bestreden beslissing op zich potentieel een MTHEN zou kunnen veroorzaken, dan nog moet worden vastgesteld dat er in casu geen MTHEN is.

Aangaande de vermeende inkijk en de aantasting van het woonklimaat.

Naast een exposé omtrent de maten van het vergunde gebouw, poneert de verzoekende partij dat er vanuit de 19 terrassen van het gebouw overmatige inkijk zou kunnen worden genomen in de woonvertrekken van zijn woning.

Deze stelling is niet correct.

Vooreerst moet worden benadrukt dat het vergunde gebouw qua bestemming, gabariet, bouwhoogte- en diepte, etc. volledig in overeenstemming is met het BPA. De verzoekende partij kon er derhalve niet van uitgaan dat het kwestieuze perceel nooit zou worden bebouwd, wel integendeel moest hij ermede gelet op de ligging van het perceel, rekening mee houden dat het perceel ooit zou worden bebouwd met een vrij zwaar bouwprogramma (gesloten woningbouw met een toegelaten kroonlijsthoogte van 9 m, met een hellend dak erop).

Bovendien moeten de beweringen van de verzoekende partij aangaande de overmatige inkijk sterk worden genuanceerd:

- Er zijn 15 terrassen (en niet 19) gericht naar de woning van de verzoekende partij, waarvan er slechts 10 zijn die uitsteken boven de dicht begroeide, 3 m hoge haag tussen het bouwproject en de woning van de verzoekende partij;

- Door dit groenscherm is er vanuit de 5 terrassen op het gelijkvloers derhalve geen inkijk mogelijk in de woning van de verzoekende partij.

- Enkel de appartementen nrs. 2, 3 en 4 hebben terrassen tot op 6 m van de perceelsgrens, maar dit zijn de appartementen op het gelijkvloers, die door het groenscherm geen inkijk kunnen nemen in de woning van de verzoekende partij;

- 3 van de 10 terrassen boven de haag hebben geen zicht op de woning van de verzoekende partij: appartementen 8 en 12 kijken enkel uit op de voortuin van de verzoekende partij (aangezien de woning van de verzoekende partij dieper is gelegen dan de meergezinswoning en er bovendien een zichtscherm wordt voorzien op de terrassen die een rechtstreekse inkijk in de woning van de verzoekende partij verhindert), terwijl appartement 13 volledig gericht is naar het zuiden en geen zicht heeft op de woning van de verzoekende partij;

- 2 appartementen (appartementen nrs. 1 en 6) hebben slechts een beperkt zicht, in die zin dat hun zicht wordt beperkt door een 100-jarige grote boom, die een visuele buffer vormt tussen de woonentiteiten en de achtertuin en de woning van de verzoekende partij;

- Bovendien ligt het terras van appartement nr. 9 nog altijd op 9 m van de perceelsgrens en verhindert de boom ook hier een rechtstreekse inkijk;

- De 2 terrassen die het dichtst bij de leefruimte van de verzoekende partij zijn gelegen, liggen nog steeds op 7,6 m van de perceelsgrens (appartementen nrs. 10 en 11);

- Het terras van appartement nr. 14 (in de dakverdieping) ligt op 11 m van de perceelsgrens en ligt veel hoger, zodat een rechtstreekse inkijk quasi onmogelijk is;

- Bovendien moet worden vastgesteld dat de voortuin van de verzoekende partij enkel wordt gebruikt als parkeerplaats voor hun wagens en dat het perceel niet af(ge)sloten is aan de straatzijde, zodat nu reeds vanop straat inkijk kan worden genomen in de woning van de verzoekende partij.

Hiermee rekening houdend, moet dan ook worden besloten dat de verzoekende partij in gebreke blijft aan te tonen dat er een overmatige inkijk zou worden veroorzaakt door de realisatie van de bestreden beslissing.

Aangaande de vermeende verkeershinder.

Verder meent de verzoekende partij - zonder meer - dat de veertien bijkomende appartementen zullen leiden tot een toename van het verkeer in de buurt.

Op dat punt is het vermeende MTHEN dan ook zeer algemeen geredigeerd, terwijl het krachtens artikel 17, §2, eerste lid van de R.v.St.-Wet en artikel 8, tweede lid, 5/ P.R.K.G., vereist is dat de verzoekende partij in concreto aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of reglement haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel berokkent of kan berokkenen (...). Alleen al omwille van die reden kan dit onderdeel van het nadeel niet worden aangenomen.

Verder kan in alle ernst niet worden beweerd dat - rekening houdend met de bestemming gesloten bebouwing overeenkomstig het BPA Stationsbuurt - veertien bijkomende appartementen zouden leiden tot overmatige verkeershinder. In dit verband mag niet worden vergeten dat het project is gelegen langs de Van Goethemstraat, zijnde een nu reeds druk bereden verbindingsweg tussen de Hundelgemsesteenweg (belangrijke verkeersader vanuit Gent) en Merelbeke-station. Bovendien is het een verbindingsweg tussen de Hundelgemsesteenweg en het Floraplein en de omliggende straten, die een voorstedelijke centrumfunctie hebben (met in de onmiddellijke nabijheid de kerk, een bakker, een slager, een superette, een boetiek, een apotheker, een reisbureau, een café, een schoenwinkel, bushaltes en een druk gebruikt gemeenschapscentrum). Rekening houdend met deze constellatie, zal het vergunde gebouw slechts een verwaarloosbare impact hebben op de reeds aanwezige verkeersdrukke.

Uit voorgaande moet dan ook worden besloten tot een gebrek aan een moeilijk te herstellen ernstig nadeel in hoofde van de verzoekende partij”.

5.2. Beoordeling

5.2.1. De uiteenzetting van de verzoeker toont afdoende aan dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning hem een moeilijk te herstellen ernstig nadeel dreigt te berokkenen.

5.2.2. De verwerende partij en de tussenkomende partijen kunnen niet worden gevolgd waar zij stellen dat de aangevoerde nadelen hun oorzaak vinden in de BPA-voorschriften. Uit de bespreking van het middel is gebleken dat in strijd met de inplantingsvoorschriften een project wordt vergund tot op ongeveer 5m met verzoekers perceelsgrens.

De verzoeker maakt in de gegeven omstandigheden aannemelijk een ingrijpende wijziging van zijn leefklimaat te zullen ondergaan door de inplanting van de meergezinswoning tot op 5m van zijn perceelsgrens met tal van ramen en terrassen die inkijk zullen nemen in zijn tuin en woning, en waarvan de leefruimtes blijkens de bij het verzoekschrift gevoegde fotoreportage volledig zijn gericht naar het bouwperceel.

5.2.3. Gelet op de hoogte, de omvang en de inplanting van het geplande appartementsgebouw doet de aanwezigheid van de door de tussenkomende partijen bedoelde haag in het geheel niet ter zake.

Het feit dat de verzoeker, gelet op de bestemming woongebied wel bebouwing moet tolereren, evenals enige beperking van zijn privacy, impliceert geenszins dat hij een project als het bestredene, met de ermee gepaard gaande inkijk op zijn perceel en verstoring van zijn woonklimaat moet verdragen.

5.2.4. Ook de tweede schorsingsvoorwaarde is vervuld.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

De verzoeken tot tussenkomst van de b.v.b.a. G-LABEL, Gunter DE MOOR en Mieke BELMANS worden ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 13 december 2007 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de b.v.b.a. G-LABEL voor het bouwen van een meergezinswoning na sloping van een woning en autobergplaats te Merelbeke aan de Van Goethemstraat 21, kadastraal bekend sectie A, nr. 206/x14.

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 wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zestien juni 2008, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.