

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

nr. A/2014/0342 van 13 mei 2014  
in de zaak 1213/0396/A/4/0374

*In zake:* de heer **Raf DECOMBEL**, wonende te 8900 Ieper, Rijselseweg 9

*verzoekende partij*

*tegen:*

de deputatie van de provincieraad van **WEST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:  
mevrouw Sophie IDE

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:* de nv **MUVERCO**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Laurent PROOT  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

---

### I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld met een aangetekende brief van 19 februari 2013, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 20 december 2012.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 7 augustus 2012 ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van de bestaande gebouwen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te Ieper, Rijselseweg 7 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0174T, 0175L, 0177E en 0179F.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 25 februari 2014, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Nathalie DE CLERCQ heeft verslag uitgebracht.

De heer Raf DECOMBEL die in persoon verschijnt, mevrouw Sophie IDE die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Laurent PROOT die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. TUSSENKOMST**

De nv MUVERCO verzoekt met een aangetekende brief van 9 april 2013 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de vierde kamer heeft met een beschikking van 7 mei 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partij is de aanvrager van de stedenbouwkundige vergunning en beschikt over het vereiste belang op grond van artikel 4.8.11, §1, eerste lid VCRO. De tussenkomende partij heeft een rechtsgeldige beslissing om in rechte te treden voorgelegd.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

### **IV. FEITEN**

Op 7 mei 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het afbreken van een bestaand gebouw en het bouwen van een meergezinswoning”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan ‘Ieper-Poperinge’, gelegen in woongebied met landelijk karakter.

De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 14 mei 2012 tot en met 12 juni 2012, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper verleent op 7 augustus 2012 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

### **Openbaar onderzoek**

...

*Het College van Burgemeester en Schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in:*

*Inzake het ingediende bezwaarschrift kan geconcludeerd worden dat de bemerkingen in hoofdzaak samen te vatten als zijnde ‘een ontwerp niet passend onder de bestemming woongebied met landelijk karakter’ volgens het gewestplan goedgekeurd bij KB van 14 augustus 1979.*

*Met betrekking tot de voorgestelde meergezinsbestemming als woontypologie binnen het woongebied met landelijk karakter kan het volgende gesteld worden*

*Conform de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002 wordt onder “woongebied met landelijke karakter” verstand de landelijke dorpen, de landelijke gehuchten en de bestaande en af te werken lintbebouwing. Deze laatst wordt doorgaans ook “afwerkingsgebied” genoemd. Woongebieden met landelijk karakter zijn in hoofdzaak bestemd “voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven”. Zowel bewoning als landbouw zijn bijgevolg de hoofdbestemmingen van het gebied, en beide bestemmingen staan er op gelijke voet. Daarnaast kunnen eveneens de andere inrichtingen, voorzieningen en activiteiten worden toegelaten.*

- *In kader van de nieuwe planningsprocessen, is het de bedoeling de bestemming van het gewestplan op termijn te verfijnen door ruimtelijke uitvoeringsplannen.*
- *De planologische context van voorliggende aanvraag wordt in hoofdzaak bepaald door deze gewestplanbestemming. Surplus dient te worden gesteld dat de ligging binnen het plangebied van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied” – deelplan Grenslijn duidelijk aangeeft dat het betrokken perceel gesitueerd is binnen het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.*

*Dit gegeven betekent dat hier een stedelijk beleid gehanteerd dient te worden, in het bijzonder een beleid van groei, concentratie en verdichting alwaar het wenselijk is de kwantitatieve behoefte inzake woningbouw, economische activiteiten en andere activiteiten op te vangen. Buiten deze lijn voert men een buitengebiedbeleid alwaar het ruimtelijk beleid gericht is op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en de verweving van de voor het buitengebied belangrijke structuurbepalende functies.*

*Gezien de ligging binnen het kleinstedelijk gebied, dient de taakstelling op het vlak van wonen gerealiseerd te worden met een stedelijke dichtheid (minimaal 25 woningen per hectare). Verder is het de bedoeling om binnen het afgebakend stedelijk gebied te voorzien in een gedifferentieerd aanbod door middel van verschillende woningtypologieën, een architecturale coaching op strategische plaatsen, private verdichtingsprojecten op strategische plaatsen, ...*

*Voorliggende aanvraag geeft een antwoord op een verdichte wooninvulling op de rand van het kleinstedelijk gebied. Daarbij wordt een woontypologie van ruimere appartementen aangehouden in het ontwerp. De meergezinsbestemming is verenigbaar binnen de context van het kleinstedelijk gebied leper waar binnen dit stedelijk gebied leper de taak heeft om voldoende woonaanbod te realiseren.*

*In die zin wordt voor deze locatie de woontypologie op zich van een meergezinsbestemming verdedigd. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*

*qua inplanting, dimensionering en materiaalgebruik komt verder aan bod.*

*De omgeving wordt getypeerd door een diversiteit aan woonvolumes en functies. Gesloten rijbebouwing, halfopen rijbebouwing, gesloten rijbebouwing met in hoofdzaak een gabariet van twee bouwlagen met een hellend dak. In die zin wordt het argument dat er enkel alleenstaande woningen aanwezig zijn weerlegd, er is een variatie aan gebouvvolumes aanwezig waarbij het wonen als hoofdfunctie aanwezig is in de omgeving.*

*Aftoetsing aan principes van goede ruimtelijke ordening:*

- *Qua volumetrie is er een driedelige opbouw boven een grotendeel ondergronds sokkelniveau. De sokkelniveau voorziet in volwaardige woonentiteiten die volledig georiënteerd worden op de achterliggende gronden die qua maaiveld +-2,49 m onder straatpeil liggen. In het ontwerp wordt optimaal gebruik gemaakt van het aanwezige hoogteverschil, dit is gunstiger dan een algemene ophoging van het perceel te beogen teneinde het peil van de Rijselseweg door te trekken.*
- *De perceelsbreedte t.h.v. de rooilijn bedraagt +- 66 m en loopt wijder uit achter toe. In die zin werden de bouwlagen welke volledig boven het straatpeil gesitueerd zijn op twee plaatsen vertikaal doorbroken. Eén blok van 13,90 m breed en twee van 16,05m worden over twee volledige bouwlagen opgetrokken, dit op vloerpeil + 1 m en vloerpeil 3,95 m. De tussenafstand bedraagt 5,70 m en 4,50 m tot 7,35 m (m.i.v. een terrasoverkraging van 2m).*

*Daardoor wordt de korrelmaat van de aanpalende bebouwing in het project opgenomen.*

*De plaatsing van een centraal fragmentair volume van één bouwlaag op de twee rechtse volumes voorziet een recule t.o.v. de vier vrije gevels en elk blok valt binnen een fictief gabariet van een hellend dak, bovendien zelfs binnen een gabariet van een piramidedak. Daardoor is de impact van het hogere accent als extra dakvolume gelijkaardig aan een klassiek volume van twee bouwlagen met een zadeldak.*

- *Qua bouwdiepte wordt een differentiatie in het ontwerp aangehouden. In het bezwaar wordt als argument de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het bouwkundig erfgoed beschreven (zijnde 14 m en 20 m diepte), deze zijn van toepassing bij gesloten bebouwing en niet van toepassing bij open bebouwing. De bouwdiepte moet worden afgeworpen t.o.v. de ruimtelijke context van de omgeving waarbij de inplantingsafstanden en bouwhoogtes tevens in overweging moeten worden genomen.*

*De voorzien inplanting t.a.v. de linkerkavelgrens bedraagt +- 7 m, t.a.v. de rechterkavelgrens bedraagt deze 5 m, oplopend naar +- 7 m.*

*Deze afstanden werden ruimer voorzien dan de gangbare 4 m of 5 m teneinde het ontwerp losser te plaatsen op het perceel.*

*De voorzien bouwdiepte van het sokkelniveau: 20 m op 2,50 m achter de keerwand bevindt zich grotendeels ondergronds. Deze maat is een aanvaardbare bouwdiepte gezien de ruimtelijke impact ervan eerder beperkt is door het laaggeplaatste bouwvolume.*

*De voorzien bouwdieptes op niveau boven straatpeil worden onderscheiden: voor de twee rechtse volumes op 14,30 m en 18,60 m voor het linkervolume. De voorziene bouwdiepte voor de twee rechtse bouwblokken is op zich een aanvaardbare en frequent voorkomende bouwdiepte en is vergelijkbaar met de bouwdiepte van de zuidelijk gelegen woning. De zuidelijk gesitueerde eigendom voorziet een inplanting op 5 m van de zijkavelgrens welke verloopt tot het dichtste punt op 4,30 m. De tussenafstand tussen de deze woning en het nieuwbouwproject bedraagt +- 10 tot*

12,50 m en is voldoende ruim.

Voor het noordelijk gelegen bouwblok werd de bouwhoogte boven het straatpeil, dit is een hoogte van 7 m, overgenomen als afstand t.o.v. de kavelgrens met de noordelijk gesitueerde eigendom. De bouwafstand van de noordelijk gesitueerde woning t.a.v. perceelsgrens met die projectgebied bedraagt 3 m. In die zin kan worden gevolgd dat de voorziene zijkavelafstand op niveau van dit project veel ruimer voorzien wordt teneinde de impact van het bouwvolume tot een minimum te beperken. In die zin kan de bouwdiepte op deze plaats ruimtelijk verdedigd worden. Wel wordt opgemerkt dat de afwerking van deze noordwestelijke gevelmuur in lichtgrijze sierbeton een vrij monotoon gevelvlak zal vormen en wordt voorgesteld om deze gevel voor minstens de helft met hout af te werken analoog aan de andere gevels.

Het gegeven van de open terrasstructuren welke overkragend voorzien worden, kunnen niet als gesloten bouwvolume in rekening gebracht worden. De afstandbepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten zijn daarbij ruimschoots gerespecteerd. De afstanden voor de bouwvolumes werden afgestemd op het ontworpen volume en zijn daarmee voldoende ruimte voorzien, de overkraging van de zijkavelafstand met een terras is echter niet wenselijk gezien deze zijkavelafstanden in verhouding staan tot het ontworpen volume en geen afbreuk mag toegebracht worden aan deze zijafstanden.

De overkragende terrassen aan voor- en achtergevel boven de zuidelijke zijkavelafstand dienen uitgesloten te worden uit de aanvraag. Deze dienen begrensd te worden tot het vlak van de rechterzijgevel. Dit wordt als voorwaarde opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning.

De achterliggende Verdrongen Weiden vervullen als belangrijk element van de bovenlokale natuurlijke structuur een grensstellend karakter. Het bouwprogramma situeert zich binnen de voorste zone van het woongebied met landelijk karakter en houden voldoende afstand van deze achterliggende natuurlijk ingerichte zone. De bezetting van 25% binnen de geëigende zone zal geen afbreuk toebrengen aan het achterliggende gebied van de Verdrongen Weiden. Het niveau verschil tussen de Rijselseweg en de achterliggende verdrongen weiden is voor de volledige gebouwenrij aanwezig. In die zin wordt een ondergrond volume t.h.v. de achterzijde open gewerkt. De hoogte is georiënteerd op het peil van de Rijselseweg. Het verlies van uitzicht van de bewoners aan de overzijde van de straat is geen gegrond bezwaar, recht van dergelijk uitzicht is immers niet afdwingbaar.

Ook is de locatie gelegen langs de Rijselseweg, een weg die binnen het mobiliteitsplan van de stad Leper aangeduid is als secundaire weg II. Deze weg is voldoende gedimensioneerd om extra mobiliteit van de bewoners op te vangen.

Met deze evaluatie worden de bezwaren uit het ontvangen bezwaarschrift weerlegd.

...

#### Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De aanvraag werd in eerste instantie getoetst betreffende het slopen van de bestaande bebouwing.

Het slopen van de bestaande bebouwing valt niet onder de toepassing van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van de woonkwaliteit en het waardevol bouwkundig erfgoed. Het betreft geen waardevol gebouw. Het sloopverbod is dus niet van toepassing.

De vrijgekomen ruimte na het slopen biedt potenties die ingevuld worden met voorliggende ontwerp.

*De aanvraag situeert zich in een woongebied met landelijk karakter. Deze gewestplanbestemming reikt het planologisch kader aan voor de boordeling als ook de principes van goede ruimtelijke ordening. De site is gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper.*

*Het voorliggende project is reeds voorwerp geweest van een principiële aanvraag en werd behandeld in zitting van het college van burgemeester en schepenen van 31 oktober 2011.*

*Het voorliggende project komt, met uitzondering van het behoud van een variabele afstand tot de rechter perceelsgrens van 5.00m (voorbouwlijn) tot 8.00m (achterbouwlijn), aan alle door het schepencollege opgestelde voorwaarden tegemoet.*

*De bouwhoogte is beperkt gehouden tot slechts 7.00m boven de gemiddelde hoogte van de rooilijn. De uitbouw van een dakverdieping is slechts toegepast op 2 van de 3 bouwvolumes en dan nog sterk gereduceerd gehouden ten opzichte van de footprint van de onderliggende bebouwing. Hierdoor wordt het bestaande ruimtelijk karakter van de omgeving niet verzwaard of overladen.*

*Er wordt, in termen van behoud van het bestaande straat- en bebouwingsprofiel, gestreefd naar een lage volume ontwikkeling door de kroonlijst tot 7.00m te beperken en de dakopbouw van de tweede bouwlaag aan het oog te onttrekken en achterliggend te ontwikkelen. Ook de balustrades van de terrassen van de dakverdieping worden niet op de rand maar sterk achterliggende geplaatst. Zo worden ook de terrassen van de dakappartementen aan het zicht onttrokken teneinde de privacy van de burens te bewaren.*

*Om zowel de eigen privacy als die van de aanpalende woningen te respecteren, worden, door toepassing van een half-open vertikaal geplaatst lattensysteem, ter hoogte van de slaapzones, vrij gesloten gevelwanden ontwikkeld. Op deze wijze ontstaan open en gesloten gevelpartijen die open en gesloten delen realiseren en die, qua verhouding vrij overeenkomstig is met de verhouding die de gevels van aanpalende rijwoningen en bebouwing vertonen.*

*In samenspraak met de gemeentelijke groendienst is geopteerd om het ontwerp in te bedden in de bestaande randbegroeiing van het gebied 'De verdrongen weide' en de aanwezige groenmassieven te versterken naar de Rijselseweg toe. Zo wordt op de rechterzijde een veelheid van hoogstammigen (zomereik) voorzien die omheen het gebouw een beweging maken naar de voorzijde toe; op de linker zijde wordt vanuit de achterzijde een houtkant van groen (liguster en hazelaar) voorzien die rechtlijnig wordt doorgetrokken naar de voorzijde toe en aldus de linker zijde afbakt en afschermt.*

*De ondergrondse parkeergarage voorziet 31 parkeerplaatsen met inbegrip van mindervalide parkings. De verordening stelt dat er minstens één parkeerplaats per woonentiteit moet voorzien worden op eigen terrein. Voorliggende aanvraag voldoet hier ruimschoots aan. 31 parkeerplaatsen voor 18 woonentiteiten maakt een gemiddelde van 1,7.*

*Het concept waarbij de parkeergarage volledig verborgen zit onder het perceel is gunstig en geeft de mogelijkheid dat de onbebouwde ruimte volledig vrij blijft van de parkeerfunctie en dat het bouwvolume door een groene inkleding maximaal kan ingepast worden in de omgeving.*

*De aanvraag is volledig conform de bepaling van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor wat betreft de eisen tot het oprichten van meergezinswoningen.*

*Uit de evaluatie van het ontvangen bezwaar tijdens het openbaar onderzoek worden twee bijzondere voorwaarden naar voor geschoven welke opgelegd worden in deze stedenbouwkundige vergunning:*

a) Uit de evaluatie van de ontvangen bezwaren i.k.v. het openbaar onderzoek worden volgende twee voorwaarden opgelegd.

- De overkragende terrassen aan voor- en achtergevel op niveau +2 boven de zuidelijke zijkavelafstand dienen uitgesloten te worden uit de aanvraag. Deze dienen begrensd te worden tot het vlak van de rechterzijgevel.
- De afwerking van de noordwestelijke gevelmuur (blok 3) in lichtgrijze sierbeton dient voor minstens de helft met hout afgewerkt te worden analoog aan de andere gevels

...

De verzoekende partij tekent tegen deze beslissing op 15 september 2012 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 november 2012 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

### **3A      *BESCHRIJVING VAN DE AANVRAAG***

*De **plaats van de aanvraag** is gelegen langs de Rijselseweg in Ieper, een gewestweg die een invalsweg is voor het centrum van Ieper. Op de percelen van de aanvraag bevinden zich een aantal oude gebouwen gegroepeerd rond een verhard erf. Het voorste deel van het terrein is gelegen in woongebied met landelijk karakter en het achterste deel in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut met overdruk waterwinningsgebied.*

*De Rijselseweg wordt gekenmerkt door bebouwing bestaande uit 1 of 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dak. Het betreft hoofdzakelijk woningen. Aan dezelfde zijde van de straat is er hoofdzakelijk open bebouwing. Aan de overzijde van de straat is er gesloten bebouwing.*

*De plaats van de aanvraag grenst in het oosten aan de Verdronken Weide, een omvangrijk gebied dat tot tegen de vesting rond de Ieperse binnenstad komt. De Verdronken Weide omvat deels weiden en deels een waterplas. Het terrein van de aanvraag helt af richting de Verdronken Weide.*

*Het **ontwerp** voorziet in het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 18 wooneenheden.*

*Op het volledig ondergrondse niveau wordt een parkeergarage ingericht met 31 garages, een fietsenberging, een vuilnisberging en een aantal individuele bergingen. Door de helling van het terrein en het gedeeltelijk uitgraven vooraan het perceel kunnen wooneenheden voorzien worden op het deels ondergrondse niveau (-1,45 m tov peil thv voorbouwlijn of -1,95 m tov peil thv rooilijn en gelijk met peil van maaiveld thv achtergevel). Deze laag vormt de sokkel. Vooraan is er een verdiepte patio die parallel loopt met de as van de weg en waar de toegangen voorzien zijn. De inkomhallen van de meergezinswoning zijn bereikbaar enerzijds via trappen en anderzijds via een helling. Via deze helling is er ook een toegang voorzien naar het achterliggende gebied, de Verdronken Weide.*

*Op deze sokkel worden 3 aparte volumes geplaatst met elk 2 bouwlagen. Dit verkleint de schaal en laat doorzicht naar achter toe. De 2 rechtse volumes worden afgewerkt met een teruggetrokken technisch verdiep (duplexappartement). Op het linkse volume wordt een dakterras gemaakt in functie van een onderliggend appartement. De globale bouwhoogte bedraagt 7 m ten opzichte van het gemiddelde peil van de rooilijn.*

*Het gebouw komt tot op 7,2 m van de linkerperceelsgrens. Vlak naast het gebouw, in deze 7m-strook, komt de inrit naar de ondergrondse parking. Aan de rechterperceelsgrens varieert de afstand van ca. 4,5 m tot ca. 7,5 m. In deze zone bevinden zich nog uitkragende terrassen.*

*Tussen het linkse en middelste bouwblok is er een afstand van 5,5 m en tussen het middelste en het rechtse bouwblok is er een afstand van 4 tot 5,5 m.*

*De bouwdiepte van het linkse volume bedraagt op de verdiepingen 18,6 m en de bouwdiepte van het middelste en het rechtse volume bedraagt op de verdiepingen 14,25 m. Daarachter bevinden zich nog terrassen met een diepte van 2 of 3 m. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt deels 20 m en deels 18 m voor de blokken die iets dieper ingeplant zijn.*

*In de voortuinstrook worden 3 parkeerplaatsen voorzien waaronder 1 integraal toegankelijke.*

*Het gebouw wordt uitgevoerd in een eerder gesloten vormgeving aan de voorgevel afgewerkt met hoofdzakelijk houten belatting en een open achtergevel met grote raampartijen met terrassen aan de tuinzijde.*

*Rondom het gebouw worden zomereiken aangeplant gecombineerd met een meidoornhaag ter hoogte van rechterzijperceelsgrens en achterperceelsgrens en gecombineerd met een houtkant van liguster en hazelaar ter hoogte van de linkerzijperceelsgrens en deels de achterperceelsgrens. Zo wil men het project inbedden in de bestaande randbegroeiing van de Verdrongen Weide.*

...

### **3C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het ontwerp voorziet een mooi architecturaal vormgegeven gebouw bestaande uit een sokkel die zich deels ondergronds bevindt en drie losstaande bouwvolumes erboven. De bouwhoogte bedraagt 7 m ten opzichte van het peil aan de rooilijn met daarboven dan nog de terugliggende dakuitbouw (technische verdieping). Er wordt overal een platdakafwerking toegepast.*

*De optie om de bovenbouw op te splitsen in drie aparte volumes in plaats van één monolithische blok is positief om het project te integreren in een omgeving die kleinkorrelig is. Ook het inwerken van het gebouw en hierbij positief benutten van de helling van het terrein is een pluspunt.*

*Er kunnen wel vragen gesteld worden bij de afstand tussen de blokken. De blokken op zich hebben een gevelbreedte van 16 m (midden en rechts) en er wordt een afstand van 5,7 m gehouden tussen deze blokken (in de verweernota is sprake van 6,7 m maar dit is nergens op plan meetbaar). Op de tweede verdieping verkleint de tussenafstand tot ca. 4,3 m door een uitkragend terras. Ook de tussenafstand tussen het linkse en middelste blok wordt verkleind door de voorziene uitkragende terrassen. Zo worden de mogelijke doorzichten naar de achterliggende Verdrongen Weide, als waardevol stukje natuur vlakbij de stad, beperkt.*

*Op het gelijkvloers zijn de appartementen van het middelste volume en het rechtse volume achteraan met elkaar verbonden (u-vorm). Op de tweede verdieping is er achteraan een uitkragend terras voorzien dat beide volumes verbindt en een horizontale lijn vormt in het doorzicht tussen de bouwblokken. De sokkel steekt ongeveer 1 m boven het peil ter hoogte van de rooilijn uit. Rekening houdende met een bouwdiepte van 18 m en een voorbouwlijn van 15 m en het sterk dalende terrein achter de plaats van de aanvraag is het niet zeker of er vanaf de rooilijn nog veel doorzicht zal mogelijk zijn naar de Verdrongen Weide. De oplossing ter hoogte van de andere opening waarbij de appartementen van de sokkel niet met elkaar in verbinding staan en waar er een hellend vlak is voorzien richting het achterliggende gebied zal veel betekenisvoller zijn. Op die*



*manier is het waardevolle, open gebied ook vanaf de straat waarneembaar.*

*Als de afstand tussen de blokken bovendien te klein wordt zullen ze niet meer als onderscheiden blokken gezien worden, zeker niet als er gelijkvloerse en bovengrondse verbindingen voorzien zijn tussen twee blokken.*

*Het voorzien van een afwerking met een plat dak is atypisch voor deze omgeving die ontstaan is als lintbebouwing langs een toegangsweg naar het centrum. Dakuitbouwen komen ook zelden voor in het straatbeeld van de onmiddellijke omgeving. In het ontwerp zijn duplexverdiepingen voorzien bij een onderliggende woongegelegenheid en aansluitend dakterrassen. Ondanks het feit dat de dakuitbouwen teruggetrokken zijn zullen deze wel zichtbaar zijn in het straatbeeld en ook uit de toon vallen omdat er geen andere dakuitbouwen zijn in deze omgeving. Bovendien zorgen ze ervoor dat het project op deze manier veel grootschaliger oogt dan de omliggende bebouwing.*

*In de beslissing van stad leper wordt gesteld dat de dakuitbouwen passen binnen het fictief gabariet van een hellend dak en dat de impact daardoor gelijkaardig is als een klassiek volume van 2 bouwlagen en een zadeldak. Toch wordt een woonlaag ingewerkt in een hellend dak anders ervaren dan een bijkomende laag afgewerkt met een plat dak. Bovendien komen hellende daken overal voor in het straatbeeld terwijl platte daken atypisch zijn.*

*De bouwhoogte van 7 m ten opzichte van het peil van de rooilijn is aanvaardbaar in een omgeving die gekenmerkt wordt door hoofdzakelijk 2 bouwlagen.*

*Het gabariet van een gebouw wordt niet alleen gekenmerkt door de bouwhoogte maar ook de bouwdiepte.*

*De bouwdiepte van de sokkel bedraagt 20 m maar gezien deze zich deels ondergronds bevindt is dit aanvaardbaar. Het ontwerp heeft een bouwdiepte op de verdiepingen van 18,6 m en van 14,25 m. Daarachter komen nog terrassen van 2 of 3 m diepte. De gebouwen bevinden zich op 2,4 m achter de voorbouwlijn. De bebouwing op de naastliggende percelen (zowel links als rechts) bevindt zich wel op de voorbouwlijn.*

*Bij het beroepschrift wordt een schets van het gabariet van beide burens ten opzichte van het nieuwe ontwerp weergegeven. Vooral voor de buur links is er een enorm verschil in bouwdiepte. Net deze muur is voorzien om volledig in lichtgrijze sierbeton uit te voeren. Er bevinden zich slechts 3 raamopeningen in deze gevel. De linkerburen krijgen uitzicht op een zeer hoge en gesloten muur die in een minder aantrekkelijk, grootschalig materiaal wordt uitgevoerd. De voorwaarde die de stad leper oplegde om hier een gedeelte te voorzien in houten beplanking zou al aan het esthetische aspect tegemoet komen.*

*Toch blijft het verschil in bouwdiepte zeer groot. Dit wordt nog benadrukt doordat de ondergrondse sokkel achteraan volledig bovengronds komt te liggen.*

*Ook ten opzichte van de bebouwing van de buur rechts (beroeper) is er een verschil in bouwdiepte op de tweede verdieping; op de eerste verdieping (gelijkvloerse verdieping beroeper) is de bouwdiepte iets dieper dan die van de beroeper.*

*Door de verdichting onder de vorm van een meergezinswoning in een omgeving met overwegend eengezinswoningen is ook het aspect inkijk/schending privacy belangrijk. In een omgeving met eerder dichte bebouwing, binnen het stedelijk gebied, kan onmogelijk elke vorm van inkijk uitgesloten worden. Toch is het van belang dat de inkijk binnen de perken blijft.*

*Door uitkragende terrassen te voorzien in de vrije zijstrook ter hoogte van de rechterperceelsgrens en dit tot op de tweede verdieping wordt de afstand tot de perceelsgrens verkleind en de mogelijkheid tot inkijk zeer groot, vooral vanaf de terrassen op de tweede verdieping.*

*Ook de dakterrassen waarbij de bewoners vanop het dakniveau kunnen inkijken in de tuinen van de omgevende woningen tasten de privacy van de omwonenden te sterk aan. In de verweernota wordt dit ontkend. Er wordt gesteld dat er geen hinderlijke inkijk is ten aanzien van de aanpalende woningen omdat er voldoende afstand gehouden wordt en er bovendien groenvoorzieningen zijn die als visuele buffer dienen met de aanpalende bebouwing. Het zal echter wel een eind duren vooraleer de bomen een hoogte hebben die het zicht vanaf de tweede verdieping en vanaf de dakverdieping belemmeren. In de winter zal er bovendien inkijk mogelijk blijven.*

*Door beroeper wordt ook nog als argument aangevoerd dat de aanvraag zijn impact zal hebben op de mobiliteit als er 31 voertuigen extra in het verkeer komen in een ochtendspits die nu al zorgt voor filevorming. Gezien de ligging aan een gewestweg en de loutere woonfunctie zal de impact van deze bijkomende auto's geen bijzonder grote impact hebben op de mobiliteit.*

*Het voorzien van een oplossing die zorgt voor verdichting en dit binnen het kleinstedelijke gebied van Ieper is aanvaardbaar maar het project op zich is te grootschalig voor zijn omgeving.*

*In het beroepschrift werd berekend dat het project een dichtheid heeft van 47 woningen per hectare. De beroeper vreest dat door dergelijk project de grenslijn met het buitengebied een breuklijn gaat vormen net zoals de atlantic wall aan de kustlijn met de torenhoge blokken die niet in verhouding staan tot de achterliggende bebouwing. Een dergelijk grote verdichting aan de uiterste rand van het stedelijk gebied is niet aanvaardbaar. Het concept met aparte blokken en doorzichten naar het achterliggende gebied is passend in deze omgeving maar de omvang van het project is toch te groot om zich op deze plaats volledig te kunnen inpassen. De ruimtelijke impact voor de omgeving is te groot. Er moet in een aangepast ontwerp meer rekening gehouden worden met de ligging op de grens van het stedelijk gebied en de kenmerken van de omgevende bebouwing.*

*Ook beroeper verzet zich niet tegen elke vorm van nieuwe bebouwing op dit perceel. Hij vraagt wel in het beroepschrift dat deze naar korrel, vorm en uitzicht wordt ingepast in de omgeving.*

### **3D CONCLUSIE EN VOORSTEL**

*Het ontwerp voorziet in het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 18 woonegelegenheden op een terrein gelegen in woongebied met landelijk karakter en deels in waterwinningsgebied.*

*Het terrein helt af richting de oostelijk aanpalende Verdrongen Weide, een belangrijk element van de bovenlokale natuurlijke structuur.*

*Het ontwerp voorziet een sokkel met een ondergrondse parkeergarage en een deels ondergronds woonniveau. Daarboven komen 3 volumes met twee bijkomende bouwlagen en een beperkte technische verdieping op 2 van de 3 volumes. Op het andere volume wordt enkel een dakterras voorzien.*

*De plaats van de aanvraag is gelegen binnen het PRUP Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper (MB 06.07.2009), meer bepaald binnen het deelplan Grenslijn. Voor dit deelgebied werden geen specifieke voorschriften vastgelegd, de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan blijven gelden.*

*De aanvraag moet getoetst worden aan de gewestplanbestemming. Het bouwen van een meergezinswoning is verenigbaar met de bestemming woongebied met landelijk*

*karakter. Omwille van de ligging in woongebied met landelijk karakter moet onderzocht worden of de bouw van meergezinswoningen op deze plaats aanvaardbaar is afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden.*

*Binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ieper ligt de plaats van de aanvraag net binnen de grenslijn. De Verdrongen Weide en de Zillebekevijver (oostelijker gelegen) zijn belangrijke elementen van de bovenlokale natuurlijke structuur en worden als grensstellend aanzien voor de afbakening van het stedelijk gebied (zie PRUP afbakening Ieper, memorie van toelichting p. 34). De aanvraag bevindt zich bijgevolg nog net in het stedelijk gebied.*

*Tijdens het openbaar onderzoek werd 1 bezwaar ingediend. Om tegemoet te komen aan dit bezwaar werden 2 voorwaarden opgenomen in de vergunningsbeslissing van stad Ieper. De bezwaarindiener vond dit echter onvoldoende en stelde beroep in.*

*De aanvraag voldoet niet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering. De dakoppervlakte die opgegeven staat in de aanstiplijst en vermeld is op de plannen is veel te beperkt voor dit omvangrijk gebouw. Er zijn dan ook te weinig maatregelen genomen voor de opvang van het hemelwater en bijgevolg doorstaat de aanvraag de watertoets niet.*

*Ook voor de gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid moet nog verantwoord worden hoe een afgewerkte breedte van 1,5 m bekomen wordt als de ruwbouwafstand tussen de muren minder dan 1,75 m bedraagt.*

*De optie om de bovenbouw op te splitsen in drie aparte volumes in plaats van één monolithische blok is positief om het project te integreren in een omgeving die kleinkorrelig is. Ook het inwerken van het gebouw en hierbij positief benutten van de helling van het terrein is een pluspunt.*

*Het voorzien van een afwerking met een plat dak is atypisch voor deze omgeving die ontstaan is als lintbebouwing langs een toegangsweg naar het centrum. Ondanks het feit dat de dakuitbouwen teruggetrokken zijn zullen deze wel zichtbaar zijn in het straatbeeld en ook uit de toon vallen omdat er geen andere dakuitbouwen zijn in deze omgeving. Bovendien zorgen ze ervoor dat het project op deze manier veel grootschaliger oogt dan de omliggende bebouwing.*

*In de beslissing van stad Ieper wordt gesteld dat de dakuitbouwen passen binnen het fictief gabariet van een hellend dak en dat de impact daardoor gelijkaardig is als een klassiek volume van 2 bouwlagen en een zadeldak. Toch wordt een woonlaag ingewerkt in een hellend dak anders ervaren dan een bijkomende laag afgewerkt met een plat dak. Bovendien komen hellende daken overal voor in het straatbeeld terwijl platte daken atypisch zijn.*

*Het gabariet van een gebouw wordt niet alleen gekenmerkt door de bouwhoogte maar ook de bouwdiepte.*

*Het ontwerp heeft een bouwdiepte op de verdiepingen van 18,6 m (links) en van 14,25 m (rechts). Daarachter komen nog terrassen van 2 of 3 m diepte. De gebouwen bevinden zich op 2,4 m achter de voorbouwlijn terwijl de bebouwing op de naastliggende percelen zich wel op de voorbouwlijn bevindt.*

*Bij het beroepschrift wordt een schets van het gabariet van beide burens ten opzichte van het nieuwe ontwerp weergegeven. Vooral voor de buur links is er een enorm verschil in bouwdiepte. Net deze muur is voorzien om volledig in sierbeton uit te voeren. De*

*linkerburen krijgen uitzicht op een zeer hoge en gesloten muur die in een grootschalig materiaal wordt uitgevoerd. De voorwaarde die de stad Leper oplegde om hier een gedeelte te voorzien in houten beplanking zou al aan het esthetische aspect tegemoet komen. Toch blijft het verschil in bouwdiepte zeer groot. Dit wordt nog benadrukt doordat de ondergrondse sokkel achteraan volledig bovengronds komt te liggen.*

*Door de verdichting onder de vorm van een meergezinswoning in een omgeving met overwegend eengezinswoningen is ook het aspect inkijk/schending privacy belangrijk. In een omgeving met eerder dichte bebouwing, binnen het stedelijk gebied, kan onmogelijk elke vorm van inkijk uitgesloten worden. Toch is het van belang dat de inkijk binnen de perken blijft.*

*Door uitkragende terrassen te voorzien in de vrije zijstrook ter hoogte van de rechterperceelsgrens en dit tot op de tweede verdieping wordt de afstand tot de perceelsgrens verkleind en de mogelijkheid tot inkijk te groot. Vooral de terrassen op de tweede verdieping geven aanleiding tot zeer grote inkijk bij de burens.*

*Ook de dakterrassen waarbij de bewoners vanop het dakniveau kunnen inkijken in de tuinen van de omgevende woningen tasten de privacy van de omwonenden te sterk aan.*

*De tussenafstand tussen de aparte volumes die op de sokkel geplaatst worden, wordt verkleind door in die tussenruimte uitkragende terrassen te voorzien. Bovendien wordt de opening van de gelijkvloerse appartementen tussen 2 blokken achteraan dichtgebouwd. Daardoor is er vanaf de straat bijna geen doorzicht meer mogelijk naar de achterliggende Verdrongen Weide. Als de tussenafstand tussen de blokken zo beperkt is, zal deze bovendien enkel ervaren worden als men er pal voor staat. Van verderaf zal de bebouwing toch eerder als één geheel overkomen.*

*Het voorzien van een oplossing die zorgt voor verdichting en dit binnen het kleinstedelijke gebied van Leper is aanvaardbaar maar het project op zich is te grootschalig voor zijn omgeving.*

*In het beroepschrift werd berekend dat het project een dichtheid heeft van 47 woningen per hectare.*

*Een dergelijk grote verdichting aan de uiterste rand van het stedelijk gebied is niet aanvaardbaar. Het concept met aparte blokken en doorzichten naar het achterliggende gebied is passend in deze omgeving maar de omvang van het project is toch te groot om zich op deze plaats volledig te kunnen inpassen. Er moet in een aangepast ontwerp meer rekening gehouden worden met de ligging op de grens van het stedelijk gebied en de kenmerken van de omgevende bebouwing.*

*De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor om het beroep gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.*

*...*

Na de hoorzitting van 13 november 2012 beslist de verwerende partij op 20 december 2012 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen "op basis van de licht aangepaste plannen". De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

*"...*

#### **4C      BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING**

*Het ontwerp voorziet een mooi architecturaal vormgegeven gebouw bestaande uit een sokkel die zich deels ondergronds bevindt en drie losstaande bouwvolumes erboven. De bouwhoogte bedraagt 7 m ten opzichte van het peil aan de rooilijn met daarboven dan*

*nog de terugliggende dakuitbouw (technische verdieping). Er wordt overal een platdakafwerking toegepast.*

*De optie om de bovenbouw op te splitsen in drie aparte volumes in plaats van één monolithische blok is positief om het project te integreren in een omgeving die kleinkorrelig is. Ook het inwerken van het gebouw en hierbij positief benutten van de helling van het terrein is een pluspunt.*

*Volgens de PSA is het gebouw niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, omdat de tussenafstand tussen de drie blokken niet voldoende zou zijn, waardoor het zicht naar het achtergelegen landschap zou worden gehypothekeerd; het voorzien van dakuitbouwen op het middenste en rechtse bouwblok atypisch zou zijn in de omgeving; de bouwdiepte van het gebouw op de verdiepingen veel groter is ten aanzien van de linkse buur, hetgeen nog zou worden versterkt door het monotone karakter van de quasi gesloten in sierbeton uitgevoerde gevel aan de linkerzijde; en omdat er storende inkijk zou zijn vanaf de uitkragende terrassen in de vrije zijstrook ter hoogte van de rechterperceelsgrens en vanop de dakterrassen.*

*De deputatie is het met deze beoordeling niet volledig eens.*

*Niettegenstaande hoger geciteerde principieel positieve benadering van het project, oordeelt de PSA finaal dat het project niet aanvaardbaar is, rekening houdend met de specifieke omgeving, omdat het, kort samengevat, te groot is. De afstanden tussen de verschillende blokken zou te klein zijn, de bouwdiepte op de verdiepingen zou te groot zijn en de inkijk vanop de terrassen zou te groot zijn. Ook de dakuitbouwen (penthouses) zouden niet passen in de omgeving.*

*Ter hoorzitting wees de raadsman van aanvrager op het lange voortraject van twee jaar waarvan voorliggende project het resultaat is.*

*Alle aspecten die door de PSA nu negatief worden beoordeeld – en met name het gabarit van het gebouw, de afstanden tot de perceelsgrenzen, de bouwhoogte en – diepte, de tussenafstanden tussen de verschillende blokken, de terrassen, etc. – werden allemaal grondig besproken én aanvaardbaar geacht door het college van burgemeester en schepenen.*

*Tussen de verschillende blokken zit wel degelijk een redelijke afstand (5,7 m), hetgeen vergelijkbaar is met een situatie, waarbij het terrein zou worden bebouwd met drie grote eengezinswoningen; het zicht naar het achtergelegen landschap wordt derhalve niet volledig gehypothekeerd. Vraag is immers hoeveel afstand dan wel zou moeten worden voorzien om een aanvaardbaar doorzicht te krijgen. Het uitgangspunt mag immers niet zijn dat er volledig doorzicht moet zijn naar het achtergelegen gebied, maar wel dat de constructie op een “lichte” manier moet worden geconcipieerd, zodat het doorzicht naar het achtergelegen open landschap niet volledig wordt gehypothekeerd, hetgeen hier niet het geval is.*

*De voorziene dakuitbouwen op niveau +3 kunnen geenszins hinderlijk zijn voor de omgeving, gelet op het feit dat deze volledig teruggetrokken worden voorzien. Zo is het dakvolume op het rechtse bouwblok (met een hoogte van 10.25 m) volledig teruggetrokken en bevindt het zich op 6,25 m van de rand van het onderliggende gebouw, hetzij op 11,47 m van de perceelsgrens. Bovendien is het op het derde niveau voorziene terras teruggetrokken (tot 3.53 m van de rand van het gebouw) zodat inkijk in*

*de woning van de beroepsindieners zeer minimaal/onmogelijk is. De dakuitbouw op het middenste gebouw bevindt zich evenzeer teruggetrokken en kan bovendien geenszins hinderlijke inkijk genereren op de aanpalende percelen.*

*De PSA neemt aan dat er hinderlijke inkijk zou kunnen worden genomen vanop de dakterrassen en vanop de uitkragende terrassen in de bouwvrije zijstrook. Nochtans moet worden benadrukt dat het college van burgemeester en schepenen de uitkragende terrassen in de bouwvrije zijstrook ten aanzien van de rechtse perceelsgrens heeft uitgesloten van vergunning. In de na hoorzitting bezorgde licht gewijzigde plannen werd deze voorwaarde al opgevolgd*

*Met betrekking tot de dakterrassen (niveau + 3) dient vastgesteld dat deze sterk teruggetrokken zijn voorzien en werd aan de hand van een correcte profieltekening aangegeven dat inkijk quasi onmogelijk is. Bovendien dient benadrukt dat de rechterzijgevel grotendeels gesloten (met houten gevelbekleding) wordt uitgevoerd. Zowel op de eerste als op de tweede verdieping worden slechts twee smalle raamopeningen voorzien voor de slaapkamers, waarvan er dan nog één achter houten lamellen zit, die kunnen worden geopend. Verder is er op die verdiepingen helemaal achteraan nog een smal stukje raam, dat uitgeeft op de leefruimte van de appartementen. Ter hoogte van dat stukje raam is de afstand tot de perceelsgrens evenwel al +/- 6.5 m, hetgeen betekent dat de afstand tot de woning van de beroepsindieners al minstens 13 m bedraagt.*

*De opmerking van de PSA dat het hoogstammig groen een aantal jaren groei zal nodig hebben, klopt uiteraard, maar dit kan geen principieel beletsel zijn voor dit project: de na hoorzitting licht gewijzigde plannen voorzien nu aan de rechterzijgevel de boomsoort Quercus turneri "Pseudoturneri", een Oostenrijkse eik, die 's winters zijn blad houdt wat de mogelijk inkijk verder beperkt.*

*Rekening houdend met deze aspecten – die ook voor het college van burgemeester en schepenen van leper doorslaggevend waren om de vergunning toe te staan – kan enkel worden besloten dat de mogelijke inkijk in alle redelijkheid tot het absolute minimum is beperkt.*

*Met betrekking tot de bouwdiepte op de verdiepingen, dient er op gewezen dat het verschil in bouwdiepte (vooral met de links aanpalende buur) wordt veroorzaakt door de vraag van het college van burgemeester en schepenen om de voorbouwlijn dieper te leggen dan de aanpalende woningen én de verschijningsvorm en de oriëntatie van het linkse gebouw verschillend te voorzien dan de andere twee gebouwen (met het oog op de variatie in het straatbeeld). Bovendien dient onderstreept dat de bouwhoogte van het linkse gebouw beperkt is en de afstand tot de perceelsgrens voldoende ruim (7,2 m) wordt voorzien, zodat de voorziene bouwdiepte aanvaardbaar is. De bouwdiepte ten opzichte van de rechts aanpalende eigendom tenslotte is perfect aanvaardbaar, want zeer vergelijkbaar.*

*Uit dit alles dient geconcludeerd dat de licht aangepaste plannen in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE**

*De vergunning kan verleend worden op basis van de licht gewijzigde plannen.*

*...*

Dit is de bestreden beslissing.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### **A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep**

De verzoekende partij is belanghebbende in de zin van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 3° VCRO voor wie de beroepstermijn een aanvang neemt de dag na deze van de startdatum van de aanplakking.

Uit de gegevens van het dossier blijkt dat de aanplakking van de bestreden beslissing is gebeurd op 9 januari 2013. Het beroep bij de Raad, ingesteld met een aangetekende brief van 19 februari 2013, is tijdig.

### **B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partij**

Uit de gegevens van het verzoekschrift blijkt dat de verzoekende partij woont aan de Rijselseweg 9 te Ieper. Dit wordt niet betwist. Het betrokken bouwperceel is, blijkens de gegevens van het dossier, gelegen aan de Rijselseweg 7 en situeert zich naast het perceel van de verzoekende partij.

Het aangevraagde betreft het oprichten van 18 woongelegenheden in drie afzonderlijke volumes met telkens 2 bouwlagen. Op twee volumes wordt voorzien in een “teruggetrokken technisch verdiep (duplexappartement)”. Het derde volume omvat een dakterras.

De verzoekende partij zet onder meer uiteen dat de privacy, rust en leefbaarheid van de “aanpalende eigendommen” in het gedrang komen door de omvang en bezettingsgraad van het aangevraagde en stelt dat de inkijk ten gevolge van de bestreden beslissing onaanvaardbaar is.

De verzoekende partij maakt daarmee voldoende aannemelijk hinder en nadelen te kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden beslissing en derhalve belang te hebben om een beroep in te stellen bij de Raad.

### **C. Schending van artikel 4.8.11, §3 VCRO en artikel 11 Procedurebesluit**

#### *Standpunt van de partijen*

De tussenkomende partij werpt op:

“ ...

*De verzoekende partij formuleert in zijn verzoekschrift geen middelen – zijnde een omschrijving van de geschonden geachte regelgeving en de manier waarop deze regelgeving zou zijn geschonden (art. 11, 7 ° van het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen) – maar beperkt zich tot een quasi herneming van de opportuniteitskritiek, die hij eerder gaf in de administratieve beroepsprocedure voor de deputatie van West-Vlaanderen. Samengevat poneert de verzoekende partij dat het vergunde gebouw te groot is om nog inpasbaar te zijn in de omgeving. In essentie vraagt de verzoekende partij aan uw Raad om nogmaals een beoordeling te doen van de diverse door hem opgeworpen*

*hinderaspecten, nu hij het duidelijk niet eens is met de beoordeling van die aspecten door de deputatie.*

*De verzoekende partij neemt in zijn verzoekschrift een aantal overwegingen uit het bestreden besluit op, die hij telkens weerlegt (bijvoorbeeld aangaande de visuele hinder, de bouwhoogte en –diepte, dakvorm, etc.). Deze opmerkingen kunnen niet worden beschouwd als een middel. De verzoekende partij lijkt met haar beroep enkel aan te sturen op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van de bestreden vergunning, maar gelet op artikel 4.8.1, tweede lid VCRO en artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO komt het aan uw Raad niet toe om een dergelijke uitspraak te doen (...).*  
...”

#### *Beoordeling door de Raad*

De beoordeling van de exceptie van de tussenkomende partij noodzaakt een onderzoek ten gronde van het betoog van de verzoekende partij en zal hieronder, bij het onderzoek van de vordering tot vernietiging, worden behandeld.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging**

### *Standpunt van de partijen*

De verzoekende partij zet onder meer uiteen:

“ ...

*In de motivatie vatte de gemeentelijke overheid ons bezwaar samen als “een ontwerp niet passend onder de bestemming woongebied met landelijk karakter” volgens het gewestplan goedgekeurd bij KB van 17 augustus 1979.*

*Zij motiveerden anderzijds hun beslissing op basis van de ligging van het perceel binnen de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied, overeenkomstig het provinciaal Ruimtelijk uitvoeringsplan.*

...

*Dit rup geeft derhalve voor de locatie een aantal na te streven doelstellingen, zowel omtrent wonen als werken, zonder afbreuk te doen aan de principes van goede ruimtelijke ordening. Er dient dan ook nagegaan of de dichtheid, de schaalgrootte, het gabariet en dergelijke inpasbaar is in de omgeving.*

1. De motivatie omtrent “**goede ruimtelijke ordening**” bij de invulling van de doelstelling voor het kleinstedelijk gebied is voor deze locatie absoluut niet correct.

...

- 1.2. Volgens de motivatie van de vergunning zou de aanvraag, door het opdelen van het geheel in drie blokken, en deze laatste is letterlijk te interpreteren, de korrelmaat van de aanpalende bebouwing overnemen.

*Wij verduidelijken:*

- *Het 3D beeld dat door de aanvrager bij de aanvraag is gevoegd verduidelijkt beter dan wij kunnen omschrijven dat deze opdeling, door de veel te grote bouwdiepte, gelet op de beperkte tussenafstand tussen de blokken, **quasi nooit** drieledig zal waar te nemen zijn, zodat de ogenschijnlijke drie blokken dan ook steeds als één woonkazerne zullen overkomen*



- *Bouwdieptes van 18 m zonder rekening te houden met extra uitgebouwde terrassen van 2 tot 3 meter, en dit tot op de tweede verdieping zijn dan ook buitenmaats, en in schril contrast tot de gebruikelijk toegelaten bouwdieptes in BPA plannen van grootsteden waar men deze meestal beperkt tot 15 meter!*
- *De hoogte van de blokken, gezien vanaf het wandelpad verdrongen weiden bedraagt dan ook wel bijna 9.30 m en dit, zonder rekening te houden met de penthouses die dan uitkomen op maar liefst 12.55 meter.*
- *In het gebied langs de Rijselseweg aan de kant van de Verdrongen Weiden zijn enkel alleenstaande woningen en groen te zien vanaf de Rijselpoort tot aan de Komenseweg. Om tot de diversiteit te komen waarover de motivatie van de gemeentelijke Stedenbouwkundige ambtenaar het heeft, moet men dan ook al dik 500 m dicht naar de stadskern toegaan tot tegen de Oudstrijderslaan om “appartement” aan de diversiteit te kunnen toevoegen. Wie correct de omgeving bekijkt zal moeten toegeven dat de bebouwing, zelfs aan de overzijde van de straat waar de bestemming zuiver woongebied is, qua korrel veel kleiner is, hetzij rijbebouwing of alleenstaande woningen met zadeldaken met een kroonlijsthoogte tussen de vier à vijf meter. De voorziene blokken, die opgericht zullen worden in woongebied met landelijk karakter, hebben een hoogte op plan van maar liefst 7meter , (eigenlijk 7.20 m), bijkomend twee maal aangevuld met een extra verdiepingsblok tot 10.25m staan dan ook absoluut niet in verhouding tot de bebouwing van de omgeving en dit zowel naar volume als vorm.*
- *De vergelijking die de bestendige deputatie maakt tussen de verschillende blokken en de situatie waarbij het terrein zou worden bebouwd met drie grote eengezinswoningen gaat dan ook enkel op wat betreft eventuele tussenafstanden, doch verliest hierbij niet alleen de bouwdiepte, maar ook de bouwhoogte, de vormgeving en zeker de bezetting van de woningen uit het oog. Waar tegenwoordig voor een grote eengezinswoning mag uitgegaan worden van 5 à 6 personen, hetzij 15 tot 18 personen, voorziet de door hen vergunde toestand maar liefst 90 personen. Dat dergelijke bezetting niet meer als landelijk kan aanzien worden zal eenieder moeten beamen. Het moet dan ook duidelijk zijn dat de rust, kenmerkend voor woongebied met landelijk karakter, met dergelijke bezetting volledig zal worden teniet gedaan.*
- *Wanneer de vergunning van de gemeente en de deputatie de bouwdiepte van de twee rechtse blokken omschrijft als “vergelijkbaar met de bouwdiepte van de zuidelijk gelegen woning”, vergeet zij er wel bij te vermelden dat op deze diepte de aanpalende woning rechts nog slechts één bouwlaag omvat, waar dit voor de aangevraagde blokken nog steeds gaat over een bouwhoogte van met dan 7 meter. De bouwdiepte van de meest linkse blok van maar liefst 18 meter, exclusief terrassen, op een gelijkaardige hoogte van 7 meter, ook al is die dan op een ietwat grotere afstand gelegen van de perceelsgrens, blijft een wand buiten proportie van liefst 10 meter dieper dan de aanwezige woning links en dan ook onaanvaardbaar. Vanaf beide zijden wordt het “landelijk karakter” dan ook afgesneden door een hoogoplopende wand.*
- *De motivatie om de aangevraagde “blok”kendoos met plat dak, waar nochtans in de ruime omgeving zadeldaken duidelijk de regel en niet de uitzondering zijn, te aanvaarden als dusdanig, staat dan ook in schril contrast tot onze aanvraag destijds toen dit als conditio sine qua non werd*

aanzien. Hiermee wordt dan ook duidelijk het gelijkheidsbeginsel bij het behandelen van aanvragen met voeten getreden.

Terecht merkt de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar op dat “het voorzien van een afwerking met een plat dak atypisch is voor deze omgeving. Ook dakuitbouwen komen zelden voor in het straatbeeld in de onmiddellijke omgeving. ... Ondanks het feit dat de dakuitbouwen teruggetrokken zijn zullen deze wel zichtbaar zijn in het straatbeeld en ook uit de toon vallen omdat er geen ander dakuitbouwen zijn in deze omgeving! Bovendien zorgen ze ervoor dat het project op deze manier veel grootschalige oogt dan de omliggende bebouwing.”

- In tegenstelling tot de beschrijvende nota van de aanvrager, overgenomen in het vergunningsbesluit van de gemeente, valt een meerhoogte van 3.25 m bij een achteruitsprong van 2.80 m als evenmin binnen een hoek van 45°, Het bijgevoegde straatgevelbeeld en de vergelijkende profielen met de aansluitende bebouwing zijn dan ook meer dan duidelijk

Terecht merkt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op dat “een woonlaag ingewerkt in een hellend dak anders wordt ervaren dan een bijkomende laag, bovendien komen hellende daken overal voor terwijl platte daken atypisch zijn.”

Over de atypische vorm van het geheel zwijgt de deputatie in alle talen, hoewel de verschijning van het volume in schril contrast staat met, en niet past in, de landelijke omgeving.

***Wij kunnen dan ook alleen besluiten dat:***

- Wat betreft de goede ruimtelijke ordening in “woongebied met landelijk karakter”: Een dergelijke grote verdichting aan de uiterste rand van het klein stedelijk gebied is niet aanvaardbaar. Door z’n te grote bezetting zullen de als afzonderlijke bedoelde blokken nooit als dusdanig, maar steeds als 1 mastodontisch blok overkomen. De omvang en bezetting van het project is te groot om zich op deze plaats volledig te kunnen inpassen.
  - Het project houdt geen rekening met de kenmerken van de omgevende bebouwing, noch naar grootte, noch naar vorm of uitzicht en past dan ook niet in de omgeving.
- ...

De verwerende partij repliceert:

“ ...

In een eerste punt stelt verzoekende partij dat de “motivatie omtrent de goede ruimtelijke ordening bij de invulling van de doelstelling van het kleinstedelijk gebied voor deze locatie” absoluut niet correct is.

Het is verwerende partij niet geheel duidelijk wat haar precies verweten wordt. Verzoekende partij heeft het over de bedoeling van “de provincie” om met de beoogde verdichting van het woongebied te komen tot een minimum van 25 woningen per hectare.

De bouwplaats ligt volgens het gewestplan Ieper-Poperinge (KB 14 augustus 1979) in en woongebied met landelijk karakter.

Verzoekende partij verliest uit het oog dat het bestreden besluit duidelijk stelt dat de bouwplaats weliswaar is gevat door het PRUP “Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Ieper” (MB 6 juli 2009), en dat de plaats van de aanvraag is gelegen binnen het deelplan Grenslijn, maar dat voor dat deelgebied geen specifieke voorschriften zijn vastgelegd en dat de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan blijven gelden.

*Dit gegeven wordt door verzoekende partij niet betwist. Woongebieden met landelijk karakter zijn volgens het Inrichtingsbesluit van 28 december 1972 woongebieden bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.*

*Zoals ook de PSA in haar verslag heeft gesteld, komt de deputatie in het bestreden besluit tot de conclusie dat het argument van beroeper dat meergezinswoningen niet passen in woongebied met landelijk karakter zoals aangegeven in de omzendbrief van 8 juli 1979 niet gevolgd kan worden. In de omzendbrief wordt onderscheid gemaakt tussen 2 soorten woongebieden met landelijk karakter. Voor de landelijke dorpen en gehuchten is appartementsbouw niet aangewezen. Voor lintbebouwing staat dit niet expliciet in de omzendbrief vermeld. Gezien de plaats van de aanvraag onmiddellijk aansluit bij de kern van Ieper is er hier geen sprake van een landelijk gehucht.*

*...*

*Onder 4 C wordt de ruimtelijke inpasbaarheid exhaustief behandeld. Omdat de deputatie de ruimtelijke beoordeling van de PSA niet volledig kon volgen, moest zij een en ander weerleggen. De ruimtelijke beoordeling is dan ook bijzonder uitvoerig.*

*De ruimtelijke inpasbaarheid wordt als volgt beoordeeld in het bestreden besluit:*

*...*

*Verzoekende partij is het daar kennelijk niet mee eens. In punt 1.2 poneert verzoekende partijen enkele stellingen over bouwdiepte, voorkomen, terrassen, de hoogte en bezetting. Verzoekende partij verzuimt echter te duiden waar de beoordeling van verwerende partij onredelijk of onjuist zou zijn.*

*Uw Raad mag uiteraard niet gevraagd worden op de stoel van de vergunningverlenende overheid te gaan zitten en de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over te doen. Die beoordeling behoort immers tot de discretionaire bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid. Uw Raad heeft wel een marginaal toetsingsrecht om te controleren of verwerende partij in redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen, en dat op basis van argumenten ontwikkeld in het verzoekschrift. Uw Raad zal met verwerende partij vaststellen dat het verzoekschrift nergens aangeeft waarom de ruimtelijke beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn. Vergeefs roept verzoekende partij schending van het gelijkheidsbeginsel in. Niet alleen beperkt zij zich ook hier tot een loutere stijlformule, bovendien heeft verwerende partij nooit een uitspraak gedaan over enige bouwaanvraag van verzoekende partij. Verwerende partij wordt in het betoog trouwens verschillende keren verward met Stad Ieper, en er worden zelfs verwezen naar motivatie van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar.*

*Weliswaar voorziet de VCRO dat Uw Raad ambtshalve middelen kan inroepen die niet in het verzoekschrift zijn opgenomen, voorzover deze middelen de openbare orde betreffen - en werd bepaald dat een manifest onredelijke of onzorgvuldige toetsing aan de goede ruimtelijke ordening steeds de openbare orde raakt - maar verwerende partij heeft er alle vertrouwen in dat Uw Raad bij een marginale toetsing zal vaststellen dat de ruimtelijke beoordeling zoals hoger al gesteld bijzonder uitvoerig is en verwerende partij als zorgvuldige overheid heeft gehandeld.*

*...*

De tussenkomende partij repliceert:

*“ ...*

*In de mate dat uw Raad zou oordelen dat het verzoekschrift wel ontvankelijk zou zijn, kunnen de opmerkingen van de verzoekende partij redelijkerwijs enkel worden*

*gekwalficeerd als een motiveringsgebrek in de bestreden beslissing aangaande de beoordeling van de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.*

*Ook die kritiek mist evenwel feitelijke en juridische grondslag.*

*Uitgangspunt hierbij is dat uw Raad zich in zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen (...).*

*Welnu, de deputatie heeft wel degelijk op een afdoende manier de conformiteit van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening onderzocht en dit bovendien ook afdoende gemotiveerd in de bestreden beslissing:*

*...*

*Deze motivering van de deputatie is correct. De verzoekende partij slaagt er niet in te bewijzen dat de visie van de deputatie gebaseerd zou zijn op foute gegevens, noch dat de deputatie op een onredelijke manier tot het bestreden vergunningsbesluit zou zijn gekomen:*

*- Aangaande de visuele beleving van het vergunde bouwproject*

*De verzoekende partij is het niet eens met de visie van de deputatie dat het vergunde project door zijn architectuur (3 aparte blokken op een gemeenschappelijke sokkel) qua "korrelmaat" aanvaardbaar zou zijn en zelfs vergelijkbaar met drie naast elkaar staande grote ééngezinswoningen. Hij wijst hierbij op de (in zijn ogen te beperkte) tussenafstand tussen de blokken, de bouwdiepte en –hoogte van de blokken, de bezetting, de in zijn ogen foutieve vergelijking met de bouwdiepte van zijn eigen woning en het atypische voorkomen van het geheel. Bovendien meent hij dat meergezinswoningen op zich (door de hogere bezetting) niet aanvaardbaar zouden zijn in woongebied met landelijk karakter.*

*Aangaande geen enkel van deze punten slaagt de verzoekende partij er evenwel in aan te tonen dat de deputatie zich bij haar beoordeling zou hebben gebaseerd op foutieve gegevens of op een kennelijk onredelijke manier zou hebben geoordeeld, wel integendeel. De deputatie heeft, uitgaande van een correcte visie op het dossier, in alle redelijkheid geoordeeld dat:*

- Tussen de verschillende blokken wel een afdoende afstand zit (5,7 m), hetgeen vergelijkbaar is met een situatie, waarin het terrein zou worden bebouwd met 3 grote ééngezinswoningen en waarbij het zicht naar het achtergelegen landschap niet volledig wordt weggenomen (bovendien ook rekening houdend met het feit dat het uitgangspunt niet mag zijn dat er een volledig doorzicht moet zijn naar het achtergelegen landschap, maar wel dat de constructie op een "lichte" manier wordt geconcipieerd).*
- De bouwdiepte op de verdiepingen wel aanvaardbaar is, nu het verschil in bouwdiepte met de links aanpalende buur (dus niet de verzoekende partij) vooral wordt veroorzaakt door de initiële vraag van college van burgemeester en*

*schepenen van de stad Ieper om de voorbouwlijn dieper te leggen dan de aanpalende percelen én de verschijningsvorm en oriëntatie van het linkse gebouw verschillend te voorzien dan de twee andere gebouwen met het oog op de variatie in het straatbeeld. Bovendien wees de deputatie aangaande de bouwdiepte van het linkse gebouw op de voldoende ruime afstand tot de linkse perceelsgrens (7,2 m). Aangaande de bouwdiepte ten aanzien van de rechts aanpalende woning (van de verzoekende partij), oordeelde de deputatie dat die bouwdiepte aanvaardbaar was, want vergelijkbaar.*

- *Meergezinswoningen principieel wel aanvaardbaar zijn in woongebied met landelijk karakter en een verdichting onder de vorm van een meergezinswoning voor de betrokken plaats aanvaardbaar is, uiteraard op voorwaarde dat de schaalgrootte, gabariet en dergelijke inpasbaar is in de omgeving.*
- *Het ontwerp een mooi architecturaal vormgegeven project betreft, waarbij het voorzien van drie blokken met platdakafwerking op een gemeenschappelijke sokkel, geïntegreerd in de helling van het terrein, als positief wordt ervaren in een omgeving die kleinkorrelig is.*

*Nergens in deze beoordeling van de deputatie kunnen fouten of kennelijke onredelijkheden worden weerhouden. Dat de verzoekende partij zich niet kan vinden in het architecturaal concept ("blokkendoos") en vindt dat het gebouw te groot is voor de omgeving, is zijn visie, maar maakt de visie van de deputatie niet foutief of onredelijk. Met andere woorden, het gaat duidelijk om opportuïteïtskritiek.*

*...*

In haar wederantwoordnota dupliceert de verzoekende partij:

*" ...*

#### *1. IN RECHTE*

*De antwoordnota stelt :*

*...*

*Hoewel de deputatie stelt dat haar ruimtelijke beoordeling bijzonder uitvoerig is, gezien zij hiermee de visie van haar PSA moest weerleggen, vinden wij in heel deze omzeggens niets terug omtrent de omgeving.*

*Wie er snel even via Google de omgeving op naslaat, zal moeten vaststellen dat het vergunde, behalve dan met de woonfunctie, ook in niets aansluit op de omgeving. Aan de overzijde van de straat bevinden zich, in woongebied, klein korrelige rijwoningen met hoogstens twee bouwlagen en hellend dak, met kroonlijsthoogte tot 5m40. Op basis van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed is het daar onmogelijk te verbouwen met een hogere kroonlijsthoogte !!*

*Aan onze zijde van de straat, als bestemming ingekleurd als woongebied met landelijk karakter, bevinden zich enkel vrijstaande woningen, allen eveneens voorzien van hellend dak. Het te realiseren bouwvolume met een plat dak op respectievelijk 7 en 10.25 m boven peil voetpad kan dan ook alleen uit de band springen. De deputatie ziet dit blijkbaar niet !*

*...*

*De deputatie probeert in haar beoordeling het gebouw dan ook klein korrelig te noemen omdat het boven een doorlopende sokkel is ingedeeld in drie volumes. In ons bezwaar hebben wij reeds eerder gesteld dat, gelet op de overmatige bouwdiepte en de beperkte tussenafstand tussen de blokken, deze opdeling quasi nooit als dusdanig waarneembaar zou zijn, en het geheel steeds als één blok zou overkomen. Dat haar beoordeling over tussenafstand subjectief is bewijst de bijgevoegde foto van de verkoopspubliciteit ter plaatse dan ook overduidelijk.*

*...*

*Als verweerder stelt dat wij als verzoekende partij hebben nagelaten te duiden waar de beoordeling van verwerende partij onredelijk of onjuist zou zijn, dan heeft ze ongetwijfeld zelf nagelaten de profieltekeningen met de aanpalende bebouwing, stuk 2 uit de bij het bezwaarschrift gevoegde stukken, open te leggen bij de tekstuele omschrijving.*

*...*

*De figuren op bovenstaande tekening met beide gebouwen, en de zichtlijnen naar de raamopeningen in ons gebouw verduidelijken dan ook meer dan ooit waarom de PSA dit gebouw buiten proportie en ongepast binnen de omgeving van het woongebied met landelijk karakter omschreef.*

*Waarom de deputatie zijn PSA niet heeft gevolgd is dan ook een andere vraag, gezien zij met haar motivatie niet naast de realiteit heen kan.*

*Indien de deputatie bij de beoordeling van bouwdiepte stelt dat de bouwdiepte vergelijkbaar is met die op ons perceel vergeet zij duidelijk rekening te houden met de verschillende bouwlagen.*

*Veertien meter op een hoogte van 3.5 meter is uiteraard niet vergelijkbaar met een bouwdiepte van 14 meter op een hoogte van 7 meter, zeker wanneer die tweede veertien meter pas 2 meter dieper aanvangt, hetzij vanaf de zelfde rooilijn 16 meter. Ook hier verduidelijken wij nogmaals met een uittreksel uit de profieltekening, stuk 2. Deze geeft dan ook een goed beeld van wat de deputatie ten onrechte vergelijkbaar noemt, doch in werkelijkheid absoluut niet vergelijkbaar is. De figuren aan de achterzijde op onderstaand knipsel bevinden zich volgens de antwoordnota van verweerder voor "een smal raam". Dit smal raam is evenwel 2.25 m breed en verdiepingshoog, aan de achterzijde !*

*...*

*Waarom de deputatie alle bezwaren die haar PSA terecht inschatte minimaliseert is niet duidelijk. De zichtlijnen van op het dakterras, hoe teruggetrokken ook, vallen niet te miskennen. Als de deputatie een hoekraam in de living aan de achterzijde met een breedte van 2.25 m, verdiepingshoog, aan onze zijde een smal stukje raam noemt, kan ze van hieruit onmogelijk de inkijk in onze tuin miskennen, en bewijst dit alleen de relativiteit van de wijze waarop zij de visie van haar eigen PSA probeert te weerleggen.*

*Het aanplanten van traag groeiend bladhoudend hoogstammig groen zal dan ook voor onze generatie nooit enige inkijk beperken. Aan de drukte die een bezetting van 90 personen die op deze beperkte oppervlakte zouden gaan leven onweerlegbaar met zich zal meebrengen zal het ook nooit iets veranderen.*

*Als de deputatie hier niet inziet dat haar beoordeling onredelijk is binnen het ruimtelijk structuurplan omschreven woongebied met landelijk karakter, dan miskent ze gewoon deze structuurplannen en allen die er enige hand in hadden.*

*Het is ook niet aan de deputatie om zelf te gaan oordelen of een verzoekschrift al dan niet vergeefs zou zijn. Ieder goedgeaarde burger probeert bij het bouwen van een eigen huis rekening te houden met de regels die hij bij een bepaald perceel opgelegd krijgt, eerder dan met welke middelen dan ook bij de deputatie te proberen gelijk te krijgen*

*tegen beter weten in. Of de opgelegde voorwaarde om te bouwen met een hellend dak al dan niet werd betwist bij de bestendige deputatie doet dan ook geen afbreuk aan deze destijds opgelegde voorwaarde. Onze woning is dan ook een compromis dat met een combinatie van hellend en plat dak aan deze opgelegde voorwaarde tegemoet kwam. Of het nu gaat om een eengezinswoning of een meergezinswoning doet aan het gelijkheidsbeginsel geen enkele afbreuk.*

*...*

*De licht aangepaste plannen, die volgens de deputatie tegemoetkomen aan ons door de deputatie zelf omschreven ontvankelijk en gedeeltelijk gegrond bezwaar,( de aanvrager als vrijwillig tussenkomende partij stelt zelfs in zijn antwoordnota dat de plannen helemaal niet werden aangepast ) kunnen het dan ook enkel hebben over het onderscheid tussen bladhoudend of niet bladhoudend groen in de winter dat er over meer dan 30 jaar misschien enige inkijk zou kunnen beperken.*

*Als de deputatie zich in deze zaak dan ook nog als oplossingsgerichte overheid meent te moeten profileren zal dit ook enkel zijn voor de aanvrager van de vergunning die, zonder rekening te willen houden met de bestemming van woongebied met landelijk karakter, noch met de aanwezige bebouwing en zijn vormgeving in de omgeving, een hoogst rendabel project vergund moet krijgen.*

*Wij willen bij deze ook nog duidelijk herhalen dat wij op zich geen bezwaar hebben tegen het oprichten van een meergezinswoning op dit aanpalend terrein voor zoverre de plannen rekening houden met de draagkracht van de omgeving, zijn vormgeving van bebouwing, de rust en privacy van een verantwoorde bezetting, typisch voor "woongebied met landelijk karakter".*

*Feit is dat de door de deputatie vergunde plannen geen of minstens zeker onvoldoende rekening houden met de omgeving en zijn bebouwing, vormgeving, bezetting en de bestemming die het ruimtelijk structuurplan voor dit gebied heeft vastgelegd. Wij herhalen dan ook graag de visie die de PSA in haar voorverslag aanhaalde : "het project is te grootschalig en niet aanvaardbaar op de grens van het klein stedelijk gebied."*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.*

Uit de uiteenzettingen in het betoog van de verzoekende partij blijkt op afdoende duidelijke wijze dat de verzoekende partij in haar verzoekschrift, onder meer, kritiek levert op de overwegingen van de bestreden beslissing aangaande de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, met, onder meer, verwijzingen naar de beoordelingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij voert onder meer aan dat bepaalde aspecten die verband houden met de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing, hetzij buiten beschouwing worden gelaten, hetzij op een foutieve wijze worden beoordeeld.

De exceptie van de tussenkomende partij kan niet aangenomen worden.

##### *2.*

De Raad kan niet in de plaats oordelen van de vergunningverlenende overheid, maar kan in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht wel nagaan of de verwerende partij de haar toegekende appreciatiebevoegdheid inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke

gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

3.

Het voorwerp van de aanvraag wordt in het bestreden besluit als volgt omschreven:

“ ...

*Op het volledig ondergrondse niveau wordt een parkeergarage ingericht met 31 garages, een fietsenberging, een vuilnisberging en een aantal individuele bergingen. Door de helling van het terrein en het gedeeltelijk uitgraven vooraan het perceel kunnen woongelegenheden voorzien worden op het deels ondergrondse niveau (-1,45 m tov peil thv voorbouwlijn of -1,95 m tov peil thv rooilijn en gelijk met peil van maaiveld thv achtergevel). Deze laag vormt de sokkel. Vooraan is er een verdiepte patio die parallel loopt met de as van de weg en waar de toegangen voorzien zijn. De inkomhallen van de meergezinswoning zijn bereikbaar enerzijds via trappen en anderzijds via een helling. Via deze helling is er ook een toegang voorzien naar het achterliggende gebied, de Verdrongen Weide.*

*Op deze sokkel worden 3 aparte volumes geplaatst met elk 2 bouwlagen. Dit verkleint de schaal en laat doorzicht naar achter toe. De 2 rechtse volumes worden afgewerkt met een teruggetrokken technisch verdiep (duplexappartement). Op het linkse volume wordt een dakterras gemaakt in functie van een onderliggend appartement. De globale bouwhoogte bedraagt 7 m ten opzichte van het gemiddelde peil van de rooilijn.*

*Het gebouw komt tot op 7,2 m van de linkerperceelsgrens. Vlak naast het gebouw, in deze 7m-strook, komt de inrit naar de ondergrondse parking. Aan de rechterperceelsgrens varieert de afstand van ca. 4,5 m tot ca. 7,5 m. In deze zone bevinden zich nog uitkragende terrassen.*

*Tussen het linkse en middelste bouwblok is er een afstand van 5,5 m en tussen het middelste en het rechtse bouwblok is er een afstand van 4 tot 5,5 m.*

*De bouwdiepte van het linkse volume bedraagt op de verdiepingen 18,6 m en de bouwdiepte van het middelste en het rechtse volume bedraagt op de verdiepingen 14,25 m. Daarachter bevinden zich nog terrassen met een diepte van 2 of 3 m. De bouwdiepte op het gelijkvloers bedraagt deels 20 m en deels 18 m voor de blokken die iets dieper ingeplant zijn.*

...”

Uit de overwegingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, aangehaald in de feiten uiteenzetting, blijkt dat de aanvraag ongunstig werd beoordeeld om reden dat (1) het voorzien van een afwerking met een plat dak en dakuitbouwen atypisch is voor de omgeving en ervoor zorgt dat het project veel grootschaliger oogt dan de omliggende bebouwing (2) door het verschil in bouwdiepte de linkerburen uitzicht krijgen op een zeer hoge en gesloten muur die in een minder aantrekkelijk, grootschalig materiaal wordt uitgevoerd (3) de inkt te groot wordt door het voorzien van uitkragende terrassen tot op de tweede verdieping (4) de privacy van de omwonenden te sterk wordt aangetast door de dakterrassen (5) de tussenafstand tussen de aparte volumes verkleind wordt door uitkragende terrassen en “de opening van de gelijkvloerse appartementen” achteraan dichtgebouwd wordt, waardoor er geen zicht meer is naar de achterliggende Verdrongen Weide en (6) het project op zich te grootschalig is voor zijn omgeving.

De verwerende partij stelt in de bestreden beslissing dat zij het “niet volledig eens” is “met deze beoordeling”, waarna zij een aantal aspecten die ongunstig worden beoordeeld in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bespreekt, met name (1) de tussenafstand tussen de aparte volumes (2) het (niet) hinderlijk zijn van de dakuitbouwen (3) het tot het absolute



minimum beperkt zijn van mogelijke inkijk en de (4) bouwdiepte, om tot de conclusie te komen dat “de licht aangepaste plannen” in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

4.

Nog daargelaten de vraag of de verwerende partij op grond van de besproken aspecten in de bestreden beslissing in redelijkheid tot haar conclusie kon komen, moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij niet ten onrechte stelt dat, ondanks de fundamentele bezwaren in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de omgeving, de verwerende partij dit aspect in de bestreden beslissing onbesproken laat. Er kan niet betwist worden dat de omgeving een relevant aspect uitmaakt bij het beoordelen van een aanvraag. Artikel 4.3.1, § 2, 1<sup>ste</sup> lid, 2° VCRO bepaalt immers dat “het vergunningverlenende bestuursorgaan (...) bij de beoordeling van het aangevraagde rekening (houdt) met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen”. In de bestreden beslissing ontbreekt elke beoordeling van het aangevraagde met de omgeving, terwijl de aandacht van de verwerende partij uitdrukkelijk op dit aspect werd gevestigd in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarin niet enkel de afwerking met een plat dak en dakuitbouwen, maar tevens het project als geheel omwille van de grootschaligheid ervan, onverenigbaar wordt geacht met de omgeving.

4.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv MUVERCO is ontvankelijk.
2. Het beroep is ontvankelijk en gegrond.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 20 december 2012, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend op basis van licht gewijzigde plannen voor het bouwen van een meergezinswoning na het slopen van bestaande gebouwen op een percelen gelegen te Ieper, Rijselseweg 7 en met kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie C, nummers 0174T, 0175L, 0177E en 0179F.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 13 mei 2014, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, vierde kamer, samengesteld uit:

Nathalie DE CLERCQ,      voorzitter van de vierde kamer,  
met bijstand van

Heidi HUANG,              toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vierde kamer,

Heidi HUANG

Nathalie DE CLERCQ