

**RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**  
**VOORZITTER VAN DE EERSTE KAMER**

**ARREST**

**nr. S/2013/0211 van 3 september 2013**  
**in de zaak 1011/0506/SA/1/0431**

*In zake:*

de heer [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaat Frans VANDEN BERGHE  
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 4a  
waar woonplaats wordt gekozen

*verzoekende partij*

*tegen:*

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

vertegenwoordigd door:  
mevrouw [REDACTED]

*verwerende partij*

*Tussenkomende  
partij:*

de cvba [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:  
advocaten Pieter-Jan DEFOORT en Sofie DE MAESSCHALCK  
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141  
waar woonplaats wordt gekozen

---

**I. VOORWERP VAN DE VORDERING**

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 20 januari 2011, strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van West-Vlaanderen van 14 oktober 2010.

Met dit besluit heeft de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 15 juni 2010 ontvankelijk, maar ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van sociale appartementen na het slopen van de bestaande woningen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

## **II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

De verwerende partij heeft een nota met betrekking tot de vordering tot schorsing ingediend en het originele administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de tussenkomende partij met betrekking tot de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 23 mei 2011, waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld.

Kamervoorzitter Eddy STORMS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Frank VANDEN BERGHE, die verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw [REDACTED], die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Sofie MAESSCHALCK, 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 de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009, zijn toegepast.

De uitdrukkelijke verwijzingen in dit arrest naar artikelen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben betrekking op de tekst van deze artikelen, zoals zij golden op het ogenblik van het instellen van de vordering.

## **III. TUSSENKOMST**

De cvba [REDACTED] vraagt met een op 21 maart 2011 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de eerste kamer heeft met een beschikking van 1 april 2011 vastgesteld dat er redenen zijn om dit verzoek in te willigen en dat de tussenkomende partij beschouwd kan worden als belanghebbende, zoals bepaald in artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO, voor de behandeling van de vordering tot schorsing.

## **IV. FEITEN**

Op 26 februari 2010 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leper een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van sociale appartementen na het slopen van de bestaande woningen”*.

De percelen zijn, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgesteld gewestplan ‘leper - Poperinge’, gelegen in woongebied.

De percelen zijn eveneens gelegen binnen de grenzen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan *“Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied leper en delen van het buitengebied”*, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 6 juli 2009. De aanvraag is gelegen binnen het deelplan *“Grenslijn”*.

De percelen zijn niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 27 maart tot 25 april 2010, dient de verzoekende partij het enige bezwaarschrift in.

NMBS Holding adviseert voorwaardelijk gunstig op 29 maart 2010.

De brandweer adviseert voorwaardelijk gunstig op 2 april 2010.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert gunstig op 4 juni 2010.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper verleent op 15 juni 2010 als volgt onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

*De aanvraag situeert zich in een deel van het stedelijk weefsel (omgeving station) waar hogere en diverse bouwtypologiën in het straatbeeld aanwezig zijn. Het perceel van de aanvraag meet t.h.v. de rooilijn een breedte van 18,27 m. Daarmee wordt volgens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het bouwkundig erfgoed afgeweken van de definitie van gekoppelde bebouwing:*

*gekoppelde bebouwing: er is sprake van gekoppelde bebouwing wanneer:*

- op een van beide naastliggende percelen een hoofdgebouw staat of verwacht mag worden met een gevel waar tegenaan gebouwd kan worden en*
- het perceel minder dan 15 m breed is*

*M.a.w. de voorschriften van de verordening m.b.t. dimensionering gekoppelde bebouwing zijn niet bindend bij de beoordeling van de aanvraag. De afweging dient op perceelsniveau gevoerd te worden met respect tot de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving.*

*Er wordt een vervangbouw in een eigentijdse, strakke en contrasterende architectuur opgetrokken. De aanvraag situeert zich in een dynamisch stadsdeel waar nieuwe architectuur als contrast aanwezig is (cfr. Het Perron). Het gelijkvloers wordt ingericht voor autobergplaatsen en bergruimte. Per verdiep worden 3 appartementen voorzien.*

*Het bouwvolume werd georiënteerd op het rechts aanpalende perceel waar de kroonlijst overgenomen werd met een plat dak. De totale bouwdiepte van het rechterdeel meet +- 11,80 m, van het linkerdeel +- 14 m en van het centrale deel: trap- en lifthal max. +- 16,15 m. De bouwdiepte werd op een aanvaardbare diepte gehouden t.h.v. de linker- en de rechterperceelsgrens.*

*De bouwhoogte van het rechtsaanpalende pand overgenomen en is de nok van de links aanpalende gebouw hoger dan dat van de aanvraag. De raampartijen zijn qua dimensionering in overeenstemming met het gegeven van een eigentijdse invulling waarbij licht en ruimte centraal staan. Het voorzien van balkons aan de straatzijde zijn*

een vereiste voor de woonkwaliteit van de appartementen. Deze worden in het gevelontwerp meegenomen en brengen geen afbreuk aan het straatbeeld. Het voorzien van balkons is eigen aan een stedelijke omgeving waar woonverdichting en woonkwaliteit centraal staat. T.a.v. de links aanpalende woning en het rechts aanpalende pand is er een zekere stijlbreuk in de voorgevel, het voorzien van nieuwe contrasterende gevelarchitectuur is eigen aan stadsvernieuwing. Een eigentijdse hedendaagse invulling van leidt tot een opwaardering van het huidige gegeven zonder het straatbeeld te gaan bevriezen. Minder waardevolle panden kunnen plaats maken voor hedendaagse contrasten.

T.a.v. de specifieke erfgoedwaarde van het rechtsaanpalende pand opgenomen op de lijst van het bouwkundig erfgoed werden de bepalingen van de verordening van de stad gerespecteerd: in deze aanvraag wordt de bouwhoogte van het rechtsaanpalende pand overgenomen, de nok van het links aanpalende pand ligt immers hoger dan de kroonlijst van deze aanvraag. In die zin is er een overgang qua bouwhoogte voorzien van het rechtsaanpalende pand naar het links aanpalende pand. De gevelritmiek van de voorgevel wordt overgenomen: de horizontale belijning wordt gevolgd in een eigentijdse en strakke vormgeving waarbij de gevelopeningen volgens de huidige woonnorm gedimensioneerd worden om licht en ruimte binnen te brengen. Het materiaalgebruik werd afgestemd op het kleinschalige materiaalgebruik van het straatbeeld: overwegend gebruik van rode baksteen met geveldelen in witte crepi. De balkonnen t.h.v. de linkerzijde van de achtergevel bevinden zich over drie bouwlagen, dit is een gegeven van het stedelijke woonweefsel waar inkijk een wederzijds gegeven is. Er wordt een afstand van 1,90 m tussen de zijperceelsgrens en de rand van het balkon aangehouden waardoor de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten gerespecteerd wordt.

Bijgevolg kan worden gesteld dat de aanvraag in overeenstemming is met de feitelijke en juridische context van de ruimtelijke omgeving.

#### Algemene conclusie

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

**BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 15 juni 2010**

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager, die ertoe verplicht is:

...

#### **2° ALGEMENE VOORWAARDEN:**

a) In uitvoering van het decreet van 28.06.1985 moet zo nodig voor de beoogde bedrijvigheid, naargelang de klasse van de hinderlijke inrichting, bij de voor het milieu bevoegde overheid, een milieuvergunning verkregen worden of moet de inrichting onderworpen worden aan de meldingsplicht, zoniet kan van de afgegeven bouwvergunning geen gebruik gemaakt worden

b) Voor alle werken op het openbaar domein (bvb. het aanleggen van een oprit of de aansluiting op de riolering) is de voorafgaande toestemming van de stad leper vereist.

Hiervoor moet contact opgenomen worden met de Technische Dienst.

c) De bouwheer is verantwoordelijk voor alle, door hemzelf of door in zijn opdracht handelende aannemers of personen, aan het openbaar domein (voetpaden, opritten, weggoten e.a.) berokkende schade en zal de schade op zijn kosten onmiddellijk herstellen of laten herstellen. In geval de bouwheer de schade niet herstelt of laat herstellen op zijn kosten zal de gemeente proces-verbaal opstellen met vordering tot herstel op zijn kosten.

**3° HET SCHEPENCOLLEGE LEGT VOLGENDE BIJZONDERE VOORWAARDEN OP:**

a) **Het aanleggen van een intern gescheiden rioolstelsel is verplicht. Op het private domein dient het oppervlakte-/regenwater en het sanitair-/verontreinigd water maximaal van elkaar te worden gescheiden en afzonderlijk te worden afgevoerd. Afhankelijk van het rioolstelsel van het openbaar domein dient een gescheiden aansluiting of aankoppeling aan een gemengde aansluiting op 1 m van de rooilijn te gebeuren.**

b) **De aansluiting (= plaatsen van wachtbuizen) gebeurt na contactname met de technische Dienst van de stad om de exacte aansluitingsvoorwaarden te kennen.**

**Het interne afvoerstelsel mag pas gelegd worden na het aanleggen van de wachtbuizen.**

c) **Met deze stedenbouwkundige vergunning wordt er geen toelating verleend voor de uitvoering van de werken op het openbaar domein. Alle werken op het openbaar domein worden uitgevoerd door de stedelijke technische dienst, al dan niet tegen betaling van een retributie. Hiervoor moet contact opgenomen worden met de Technische Dienst. De nodige formulieren hiervoor kunnen gedownload worden op de website van de stad Ieper ([www.ieper.be](http://www.ieper.be)).**

d) **Voor het plaatsen van stellingen / containers op het openbaar domein moet contact opgenomen worden met de Technische Dienst. De nodige formulieren hiervoor kunnen gedownload worden op de website van de stad Ieper ([www.ieper.be](http://www.ieper.be)).**

e) **Alle op het plan aangeduide voorzieningen voor de opvang, buffering en hergebruik van regenwater moeten effectief aangelegd worden. De nodige installaties voor het hergebruik van regenwater moeten voorzien zijn.**

f) **Deze vergunning kan geen afbreuk doen aan de rechten van derden zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder wat betreft lichten en zichten.**

g) **De bouwheer moet de voorwaarden opgelegd in het advies van de stedelijke Brandweer naleven. De uitbater dient voor de ingebruikname een controlebezoek van de brandweer aan te vragen bij de burgemeester.**

h) **De bouwheer moet de voorwaarden opgelegd in het advies van de NMBS Holding naleven.**

i) **Deze vergunning kan geen afbreuk doen aan de rechten van derden zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek, in het bijzonder wat betreft gemene muren;**

**de aansluitingen op de bestaande scheidingsmuren waterdicht en met kwalitatieve materialen uit te voeren.**

**j) Alle niet-hergebruikte kelders, ondergrondse opslagtanks en funderingen moeten eveneens uitgebroken worden. Alle niet-hergebruikte afbraakmaterialen moeten van de bouwplaats verwijderd worden en verwerkt volgens de geldende milieureglementering.**

**k) Het voldoen aan de waarborgregeling bij werken die een risico voor het openbaar domein inhouden en te voldoen aan de borgstellingverplichting van 1.897,00 EUR binnen de 25 dagen na het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning.**

**l) Er dient effectief te worden voldaan aan de voorschriften van de provinciale verordening inzake toegankelijkheid.**

**m) De bouwheer is ertoe gehouden alle nodige maatregelen te nemen om geen schade te veroorzaken aan de eigendom van derden. Vóór het begin van de werken moet een plaatsbeschrijving opgemaakt worden.**

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 12 juli 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 9 september 2010 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar als volgt het beroep gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

### **3B TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

...

De aanvraag moet voldoen aan de **gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dd. 09.11.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed**. In de verordening zijn bepalingen opgenomen in verband met gekoppelde bebouwing, hiermee wordt zowel gesloten als halfopen bebouwing bedoeld. Er is sprake van gekoppelde bebouwing wanneer op een van beide naastliggende percelen een hoofdgebouw staat of verwacht mag worden met een gevel waar tegenaan gebouwd kan worden en wanneer het perceel minder dan 15 m breed is.

In de vergunningsbeslissing van het CBS wordt de redenering uit de beschrijvende nota gevolgd dat de breedte van het perceel 18m35 bedraagt en dus de 15 m overschrijdt zodat de bepalingen voor gekoppelde bebouwing niet moeten gevolgd worden. Hierbij kan erop gewezen worden dat er twee naast elkaar liggende percelen zijn waarbij het ene 7,1 m breed is en het andere 11,3 m. Wanneer de percelen apart bebouwd zouden worden dan zou moeten voldaan zijn aan de gabarietbepalingen voor gekoppelde bebouwing.

In het beroepschrift wordt verwezen naar de memorie van toelichting bij de verordening. In deze memorie van toelichting wordt aangegeven op p. 8 dat bij brede percelen het mogelijk is om een andere invulling dan rijbebouwing te doen zodat deze percelen niet a priori ingedeeld worden als gekoppelde bebouwing. Hierbij wordt aangevuld: “wel is het zo dat de voorschriften voor gekoppelde bebouwing ook op deze percelen gelden wanneer er effectief fysiek gekoppelde bebouwing opgericht of verbouwd worden”.

*De gemeente stelt dat de afweging op perceelsniveau moet gebeuren met respect voor de ruimtelijke draagkracht van de directe omgeving. Het getuigt echter van weinig rechtlijnigheid als de verordening op een andere manier wordt geïnterpreteerd dan de verduidelijkingen in de memorie van toelichting. Een memorie van toelichting dient juist om nog bijkomende verduidelijkingen te geven omtrent de inhoud van de verordening.*

*In het beroepschrift wordt ook nog aangehaald dat de definitie van gekoppelde bebouwing niet stelt dat de gevelbreedte 'ter hoogte van de rooilijn' moet genomen worden maar wel de breedte 'van het perceel'. Het perceel moet bijgevolg volgens de raadsman van beroeper over de hele perceelsdiepte 15 m breed zijn. De breedte van het perceel ter hoogte van de plaats waar de nieuwe meergezinswoning tot tegen het achterliggende pakhuis komt is minder dan 15 m en achteraan is de perceelsbreedte maar 2,91 m.*

*Er kan dan ook besloten worden dat de bepalingen voor gekoppelde bebouwing van toepassing zijn. Voor gekoppelde bebouwing zijn er bepalingen op het vlak van inplanting, bebouwingsgraad, maximale bouwdiepte op gelijkvloers/verdiepingen, bouwhoogtes, garages en garagepoorten.*

*De maximale bebouwingsgraad bedraagt 50 % volgens de verordening gezien de perceelsoppervlakte 303 m<sup>2</sup> bedraagt (tussen 300 en 600 m<sup>2</sup>). Voor percelen tussen 150 en 300 m<sup>2</sup> geldt een maximaal bebouwingspercentage van 75 %. Dit ontwerp voorziet echter nog een groter bebouwingspercentage: 247 m<sup>2</sup> is bebouwd wat overeenkomt met een bebouwingspercentage van 81,5 %.*

*Voor gekoppelde bebouwing bedraagt de maximale bouwdiepte op de verdieping 14 m.*

*Het ontwerp voorziet echter een grotere bouwdiepte, tot 15 à 16 m bouwdiepte, behalve voor het rechterdeel waar de bouwdiepte 11,8 m bedraagt.*

*Voor wat betreft de hoogte van de voorgevel (art. 8) stelt de verordening dat deze hoogte niet lager is dan de laagste referentiehoogte en niet hoger dan de hoogste referentiehoogte. De referentiehoogte is volgens de definitie de hoogte van een referentiegebouw, wat een gebouw is met dezelfde functie. De meergezinswoning is echter hoger dan de woningen en verderop gelegen meergezinswoningen (maximum 3 bouwlagen). Het naastliggende pakhuis heeft een andere functie (vroeger stapelen, vandaag een meubelwinkel) en kan bijgevolg niet dienen als referentiegebouw. De hoogte van de voorgevel strookt bijgevolg niet met de bepalingen van de verordening.*

*Het naastliggende gebouw voldoet aan de definitie van waardevol gebouw (art. 21) gezien het opgenomen is op de inventaris en voldoet aan de basiskennmerken. Voor handelingen aan, in of in de onmiddellijke omgeving van een waardevol gebouw gelden bijzondere voorschriften (art. 24). Onder meer dient de ingreep ingetogen te zijn en een terughoudende architectuur te hebben. In het beroepschrift wordt erop gewezen dat het nieuwe ontwerp zorgt voor een aantasting van de zelfstandigheid en de dominantie van het pakhuis ten opzichte van de aanpalende gebouwen.*

*De verordening stelt dat het gebouw het eigen karakter van de straat moet respecteren.*

*Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal, massa en vorm aansluiten op de bestaande context.*

*Volgens het beroepschrift worden maat en ritme van de straatwand fundamenteel verstoord.*

*De pakhuizen hebben inderdaad een andere maat dan de woningen en de meergezinswoning moet zich spiegelen aan de ritmering en maat van de woningen in de straat. Nu concurreert het gebouw teveel met het pakhuis en zal het nieuwe gebouw visueel één geheel vormen met het pakhuis. De bestaande hiërarchie verdwijnt.*

*Er kan vastgesteld worden dat de raadsman van beroeper terecht opmerkt dat de aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed.*

*Het ontwerp is strijdig met meerdere artikels uit de verordening zowel wat betreft de bepalingen in verband met gekoppelde bebouwing als wat betreft het respecteren van waardevolle gebouwen in de onmiddellijke omgeving.*

...

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

*De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning. Gezien de ligging aan het station en de bestaande bouwhoogtes (2 en 3 voor woningen) is het inpassen van een meergezinswoning mogelijk in deze omgeving. Het nieuwe gebouw moet echter geïntegreerd worden in de omgeving en passen in het straatbeeld.*

*Het ontwerp voorziet in het volbouwen op het gelijkvloers van de twee voorste percelen.*

*Op de verdieping worden de voorste percelen ook bijna volgebouwd. Er is enkel afstand gehouden van het achterliggende pakhuis om licht te trekken voor de appartementen. Het smalle perceel achteraan blijft grotendeels onbebouwd (enkel een fietsenberging). Er ontstaat bijgevolg een zeer grote terreinbezetting.*

*Naast de hoge terreinbezetting wordt een gebouw voorzien met een hoogte van 4 bouwlagen. Dit is atypisch in de straat. De oudere woningen bestaan uit 2 bouwlagen en er zijn een paar (meergezins)woningen die 3 bouwlagen tellen. Het naastliggende pakhuis heeft een hoogte van 4 bouwlagen maar dit is een uitzondering in de straat. Het naastliggende gebouw heeft geen woonfunctie en de hoogte ervan houdt verband met de oorspronkelijke functie van het gebouw namelijk pakhuis. Door een gebouw te voorzien dat even hoog is, wordt de historische hiërarchie in het straatbeeld doorbroken.*

*Er ontstaat een breed en hoog gebouw dat qua hoogte aansluit bij het hoogste gebouw in de straat. Dit geeft aanleiding tot een schaalvergroting en zorgt voor een verbreking van het straatbeeld.*

*Door de zeer hoge terreinbezetting en de schaalvergroting is de ruimtelijke impact op de omgeving te groot.*

*In het beroepschrift wordt gesteld dat een nieuw modern gebouw niet passend is in de straat. Dit argument kan echter niet bijgetreden worden. Het is mogelijk om contrasterende gevelarchitectuur toe te passen. Dit zal later dan ook duidelijk aangeven dat het gebouw uit een andere tijd dateert dan het pakhuis en de woningen met de typische wederopbouwarchitectuur.*



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

*De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning. Gezien de ligging aan het station en de bestaande bouwhoogtes (2 en 3 voor woningen) is het inpassen van een meergezinswoning mogelijk in deze omgeving. Het nieuwe gebouw moet echter voldoen aan de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed en moet passen in het straatbeeld.*

*Door de gemeente wordt gesteld dat het gebouw niet moet voldoen aan de bepalingen in de verordening inzake gekoppelde bebouwing omdat het perceel ter hoogte van de rooilijn meer dan 15 m breed is. De verordening heeft het echter over de breedte 'van het perceel' en niet over de perceelsbreedte 'ter hoogte van de rooilijn'. Ook stelt de memorie van toelichting dat percelen met een breedte van 15 m de voorschriften van gekoppelde bebouwing niet moeten volgen maar dat ingeval wel gekoppelde bebouwing voorzien wordt de voorschriften ook hier van toepassing zijn. Het ontwerp moet bijgevolg getoetst worden aan de voorschriften voor gekoppelde bebouwing. Onder meer de bouwhoogte bij de voorgevel, het bebouwingspercentage en de bouwdiepte op de verdieping zijn niet conform de verordening.*

*Rechts van de plaats van de aanvraag bevindt zich een waardevol gebouw. De verordening stelt dat nieuwe ingrepen in de onmiddellijke omgeving moeten ingetogen zijn en een terughoudende architectuur hebben.*

*De verordening stelt dat het gebouw het eigen karakter van de straat moet respecteren.*

*Nieuwe ontwikkelingen moeten in maat en schaal, massa en vorm aansluiten op de bestaande context.*

*Het bestaande straatbeeld wordt gekenmerkt door woningen en hier en daar nog een magazijn. De grotere hoogte van het naastliggende gebouw ten opzichte van de omgevende bebouwing is typisch voor het straatbeeld en houdt verband met de oorspronkelijke functie als pakhuis. Dit zal echter verdwijnen als de nieuwe meergezinswoning even hoog gebouwd wordt als het pakhuis.*

*Door een gebouw te voorzien dat even hoog is, wordt de historische hiërarchie in het straatbeeld doorbroken.*

*Er kan vastgesteld worden dat het ontwerp strijdig is met meerdere artikels uit de verordening zowel wat betreft de bepalingen in verband met gekoppelde bebouwing als wat betreft het respecteren van waardevolle gebouwen in de onmiddellijke omgeving.*

*Het ontwerp zorgt voor een schaalvergroting en een doorbreking van het typische straatbeeld.*

*Door de zeer hoge terreinbezetting en de schaalvergroting is de ruimtelijke impact op de omgeving te groot. Het ontwerp past zich niet voldoende in in de goede plaatselijke aanleg.*

*De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt voor om het beroep van de burens gegrond te verklaren en de vergunning te weigeren.*

*...*

Na hoorzitting van 14 september 2010 beslist de verwerende partij op 14 oktober 2010 als volgt het beroep ontvankelijk, maar ongegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

#### **4B TOETSING AAN WETTELIKE EN REGLEMENTAIRE BEPALINGEN**

...

*De aanvraag moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening dd. 09.11.2006 ter vrijwaring van het woonklimaat en het waardevol bouwkundig erfgoed. In de verordening zijn bepalingen opgenomen in verband met gekoppelde bebouwing, hiermee wordt zowel gesloten als halfopen bebouwing bedoeld. Er is sprake van gekoppelde bebouwing wanneer op een van beide naastliggende percelen een hoofdgebouw staat of verwacht mag worden met een gevel waar tegenaan gebouwd kan worden en wanneer het perceel minder dan 15 m breed is.*

*In de vergunningsbeslissing van het CBS wordt de redenering uit de beschrijvende nota gevolgd dat de breedte van het perceel 18m35 bedraagt en dus de 15 m overschrijdt zodat de bepalingen voor gekoppelde bebouwing niet moeten gevolgd worden.*

*Hierbij kan er op gewezen worden dat er twee naast elkaar liggende percelen zijn waarbij het ene 7,1 m breed is en het andere 11,3 m. Wanneer de percelen apart bebouwd zouden dan zou moeten voldaan zijn aan de gabarietbepalingen voor gekoppelde bebouwing.*

*De maximale bebouwingsgraad bedraagt 50% volgens de verordening gezien de perceelsoppervlakte 303 m<sup>2</sup> bedraagt (tussen 300 en 600 m<sup>2</sup>). Voor percelen tussen 150 en 300 m<sup>2</sup> geldt een maximaal bebouwingspercentage van 75 %. Dit ontwerp voorziet een bebouwingspercentage van 81,5%.*

*Voor gekoppelde bebouwing bedraagt de maximale bouwdiepte op de verdieping 14 m.*

*Het ontwerp voorziet echter een grotere bouwdiepte, tot 15 à 16 m bouwdiepte, behalve voor het rechterdeel waar de bouwdiepte 11,8 m bedraagt. Met het college van burgemeester en schepenen kan gesteld worden dat de bouwdiepte op een aanvaardbare diepte werd gehouden t.h.v. de linker- en de rechterperceelsgrens.*

*Het naastliggende gebouw voldoet aan de definitie van waardevol gebouw (art. 21) gezien het opgenomen is op de inventaris en voldoet aan de basiskenmerken. Voor handelingen aan, in of in de onmiddellijke omgeving van een waardevol gebouw gelden bijzondere voorschriften (art. 24). Onder meer dient de ingreep ingetogen te zijn en een terughoudende architectuur te hebben (zie verder onder 4C).*

*T.a.v. de specifieke erfgoedwaarde van het rechtsaanpalende pand, opgenomen op de lijst van het bouwkundig erfgoed, werden de bepalingen van de verordening van de stad gerespecteerd: in deze aanvraag wordt de bouwhoogte van het rechtsaanpalende pand overgenomen, de nok van het links aanpalende pand ligt immers hoger dan de kroonlijst van deze aanvraag. In die zin is er een overgang qua bouwhoogte voorzien van het rechtsaanpalende pand naar het links aanpalende pand. De gevelritmiek van de voorgevel wordt overgenomen: de horizontale belijning wordt gevolgd in een eigentijdse en strakke vormgeving waarbij de gevelopeningen volgens de huidige woonnorm gedimensioneerd worden om licht en ruimte binnen te brengen. Het materiaalgebruik werd afgestemd op het kleinschalige materiaalgebruik van het straatbeeld: overwegend*

gebruik van rode baksteen met geveldelen in witte crepi. De balkonnen t.h.v. de linkerzijde van de achtergevel bevinden zich over drie bouwlagen, dit is een gegeven van het stedelijke woonweefsel waar inkijk een wederzijds gegeven is.

Ten overvloede kan opgemerkt worden dat een afstand van 1,90 m tussen de zijperceelsgrens en de rand van het balkon aangehouden wordt waardoor de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake lichten en zichten gerespecteerd wordt.

De aanvraag moet voldoen aan de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering (dd. 01.10.2004) gezien het ontvangstbewijs dateert van na 1 feb 2005. De verordening is van toepassing voor dakoppervlakken vanaf 75 m<sup>2</sup> (groendaken worden niet meegerekend) en verhardingen groter dan 200 m<sup>2</sup> (de oppervlakte van waterdoorlatende klinkers wordt slechts voor de helft in rekening gebracht, deze van steenslag of grastegels niet). De verordening formuleert eveneens bepalingen in verband met het verplicht gescheiden afvoeren van hemel- en afvalwater.

Er worden twee hemelwaterputten voorzien van elk 10.000 liter wat ruim voldoende is voor de opvang van het hemelwater. Er wordt ook een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. De aansluiting ter hoogte van de straat is echter verkeerd. Het regenwater moet afzonderlijk en het fecaal en vuil water mogen samen afgevoerd worden naar de dubbele put ter hoogte van de straat. De straataansluiting is niet conform de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie en buffering.

...

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

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning. Gezien de ligging aan het station en de bestaande bouwhoogtes (2 en 3 voor woningen) is het inpassen van een meergezinswoning mogelijk in deze omgeving. Het nieuwe gebouw moet echter geïntegreerd worden in de omgeving en passen in het straatbeeld.

Er wordt een vervangbouw in een eigentijdse, strakke en contrasterende architectuur opgetrokken. De aanvraag situeert zich in een dynamisch stadsdeel waar nieuwe architectuur als contrast aanwezig is (cfr. Het Perron).

Voor gekoppelde bebouwing bedraagt de maximale bouwdiepte op de verdieping 14 m.

Het ontwerp voorziet echter een grotere bouwdiepte, tot 15 à 16 m bouwdiepte, behalve voor het rechterdeel waar de bouwdiepte 11,8 m bedraagt. Met het college van burgemeester en schepenen kan gesteld worden dat de bouwdiepte op een aanvaardbare diepte werd gehouden t.h.v. de linker- en de rechterperceelsgrens.

De bouwhoogte van het rechtsaanpalende pand werd overgenomen en de nok van het links aanpalende gebouw is hoger dan dat van de aanvraag. De raampartijen zijn qua dimensionering in overeenstemming met het gegeven van een eigentijdse invulling waarbij licht en ruimte centraal staan. Het voorzien van balkons aan de straatzijde zijn een vereiste voor de woonkwaliteit van de appartementen. Deze worden in het gevelontwerp meegenomen en brengen geen afbreuk aan het straatbeeld. Het voorzien van balkons is eigen aan een stedelijke omgeving waar woonverdichting en woonkwaliteit centraal staat. Ten aanzichte van de links aanpalende woning en het rechts aanpalende pand is er weliswaar een zekere stijlbreuk in de voorgevel, maar met het college van burgemeester en schepenen kan gesteld worden dat het voorzien van nieuwe contrasterende gevelarchitectuur eigen is aan stadsvernieuwing. Een eigentijdse

*hedendaagse invulling leidt tot een opwaardering van het huidige gegeven zonder het straatbeeld te gaan bevriezen.*

*De aanvraag is in overeenstemming met de goede plaatselijke ordening.*

#### **4D CONCLUSIE**

*De vergunning afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen kan bevestigd worden. Het beroep dient ongegrond verklaard, de vergunning kan worden verleend.*

*Gelet op het verslag van de heer Gedeputeerde █████, gegeven in zitting van heden;*

#### **BESLUIT:**

**Artikel 1:** *Het beroep ingesteld door mter. F. Vanden Berghe namens dhr. en mevr. █████ tegen de beslissing dd. 15/06/2010 van het college van burgemeester en schepenen te IEPER houdende vergunning aan C.V.B.A. █████, █████, tot het bouwen van sociale appartementen na het slopen van de bestaande woningen, gelegen █████, wordt **ontvankelijk doch ongegrond** verklaard.*

***De vergunning wordt verleend.***  
..."

Dit is de bestreden beslissing.

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

De verwerende partij betwist de tijdigheid van de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing en bijgevolg de ontvankelijkheid ervan.

De Raad oordeelt dat de exceptie van de verwerende partij alleen onderzocht en beoordeeld moet worden wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, en, zoals hierna zal blijken, is dit niet zo.

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

Krachtens artikel 4.8.13 VCRO kan de Raad, ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en op grond van ernstige middelen, een bestreden vergunningsbeslissing schorsen bij wijze van voorlopige voorziening, onder de dubbele voorwaarde dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen en dat ernstige middelen worden aangevoerd.

#### **A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel**

*Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij omschrijft het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, dat zij meent te lijden, als volgt:

“ ...

### **MOEILIJK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL**

**26.** *Bij tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing van de Deputatie zal verzoeker een persoonlijk en ernstig nadeel ondervinden dat bovendien moeilijk te herstellen is.*

**27.** *De **privacy en rustig woongenot** van verzoeker zal ernstig worden aangetast. In de achtergevel op het eerste, tweede en derde verdiep komen telkens een raam en een terras die uitgeven op de leefruimte (zie **stuk 4, p3, achtergevel en pagina 5, zie ook stuk 4 bis**). Zodoende wordt er zijdelingse inkijk mogelijk op een afstand van hooguit 1 meter van de perceelsgrens (zie **stuk 15**).*

*Van de ene op de andere dag zal verzoeker moeten aanvaarden dat elke stap die hij in zijn tuin zet wordt gadegeslagen vanuit meerdere plaatsen van de nieuwe appartementen.*

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

**28.** *Het bouwwerk zal ook een ernstig **esthetisch nadeel** veroorzaken en het **leefklimaat** van verzoeker aantasten.*

*Het bouwwerk staat volledig in wanverhouding met de woning van verzoeker. Het contrast kan niet groter zijn: de woning van verzoeker heeft een sierlijk, rustiek karakter met dakkapellen en een charmant trapgeveltje. Het vergunde gebouw daarentegen is modern en grootschalig (zie **stuk 4, p. 1 en 2**).*

*De onmiddellijke omgeving bestaat ook overwegend uit eengezinswoningen op merkelijk kleinere schaal en van een totaal verschillend, eerder traditioneel bouwconcept (zie **stuk 2**). Het bouwwerk zal een aantasting van het historisch waardevol karakter van de eigen wederopbouwwooning voor gevolg hebben, evenals van de straat in het algemeen. De pseudoafbouw/afstand ten opzichte van de woning van verzoeker kan dit niet beletten.*

*Kenmerkend is nu de zelfstandigheid en dominantie van het Hopmagazijn ten opzichte van de aanpalende gebouwen (zie **stuk 2 foto 8**). De hiërarchie die vanouds kenmerkend is voor het straatbeeld, zal verstoord worden doordat het gebouw zich meet aan het Hopmagazijn, ertegenaan schoudert en het Hopmagazijn de facto zal banaliseren.*

**29.** *Het nadeel van verzoeker is ook moeilijk te herstellen, nu het tot nader order voor de particulier de facto onmogelijk is om na een vernietigingsarrest door de Raad te bekomen dat een gebouw wordt afgebroken of (met wettige vergunning) wordt aangepast tot aanvaardbare proporties. Herstel in oorspronkelijke toestand bekomen zal gebeurlijk niet meer mogelijk zijn.*

**30.** *Bij een vergelijkbaar bouwwerk aan de andere kant van beroepers woning is indertijd door de Raad van State reeds in gelijke omstandigheden het MTHEN aanvaard (zie arr. nr. 173.587 van 19 juli 2077 VUYLSTEKE p. 9/15 en 10/15) (**Stuk 11**).*

...”

2.

De verwerende partij antwoordt hierop:

“ ...

**MOEILIJK TE HERSTELLEN ERNSTIG NADEEL**

...

*Vastgesteld dient dat verzoekende partij zich beperkt tot het poneren van enkele algemeenheden. Verder dan de stelling dat de privacy en het rustig woongenot van verzoeker ernstig zal worden aangetast en dat het bouwwerk ook een esthetisch nadeel zal veroorzaken en het leefklimaat van verzoeker zal aantasten gaat verzoeker niet: nergens wordt concreet aangegeven waarom dit dan wel het geval zou kunnen zijn.*

*Een niet duidelijk en concreet uitgewerkt verzoek tot schorsing kan nooit een gegrond MTHEN opleveren.*

...”

3.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

1) Aangaande de vermeende schending van de privacy en het rustig woongenot

*De verzoeker meent ten onrechte dat zijn privacy en rustig woongenot ernstig zal worden aangetast doordat er zijdelingse inkijk mogelijk is vanuit de appartementen.*

*In de eerste plaats dient te worden aangestipt dat **enkel de drie linkerappartementen leefruimtes hebben die georiënteerd zijn op de achterkant**. Deze appartementen zijn aan de achterzijde ieder voorzien met een beperkt balkon (1,67 m x 1,86 m). De leefruimtes van de middelste en rechterappartementen zijn georiënteerd op de straatkant.*

*Bovendien blijkt zich achter de woning van de verzoeker, gelegen aan de ■■■ 13, **een omvangrijke achterbouw te bevinden ter hoogte van de perceelsgrens met het betrokken project**. Deze annex heeft een **hoogte van 6,48 m**, waardoor die een enorme muur creëert ten opzichte van de naastliggende bebouwing. Daardoor zullen de bewoners van de linkerappartementen op de eerste en de tweede verdieping niet kunnen inkijken in de tuin van de verzoeker. **Er is dan ook slechts zijdelingse inkijk mogelijk door de bewoners van het bovenste linkerappartement. Deze inkijk zal echter beperkt blijven tot het achterste deel van de tuin van verzoeker**, gelet op de omvang en bouwdiepte van de achterbouw.*

...

*Dit betekent dat de privacy van de verzoeker geenszins op ernstige wijze zal worden aangetast door het beoogde project. In **woongebied** mag een **normale tolerantie** worden verwacht wat betreft de privacy. Bovendien maakt de verzoeker ook niet concreet aannemelijk dat zijn rustig woongenot in ernstige mate zal worden verstoord door de bewoners van de nieuwbouw. In die zin oordeelde uw Raad reeds expliciet dat er bij de beoordeling van een MTHEN in hoofde van de burens van een nieuw project (27 appartementen) **er van dient te worden uitgegaan dat ook de bewoners van het nieuwe project ook een rustig woongenot zullen nastreven**:*

*“De Raad meent immers in alle redelijkheid als uitgangspunt te kunnen hanteren dat de bewoners en de gebruikers van het nieuwe project, net zoals de verzoekende partij, evenzeer een normaal en rustig woongenot zullen nastreven, zodat niet per definitie kan worden aangenomen dat de eventuele hinder die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal genereren per definitie een normaal en aanvaardbaar niveau zal overstijgen.”*

*Het MTHEN in een stedelijke omgeving moet bovendien worden gerelativeerd in functie van de stedelijke ligging van het vergunde project.*

## 2) Aangaande het vermeende esthetisch nadeel en de aantasting van het leefklimaat

*Daarnaast werpt de verzoeker in zeer algemene bewoordingen op dat hij door de nieuwbouw een esthetisch nadeel zal ondervinden en dat “het leefklimaat” zal worden aangetast. De verzoeker verwijst naar de moderne architectuur van het project en beweert dat de bestaande omgeving louter bestaat uit kleine traditionele eengezinswoningen. Bovendien zou de dominantie van het Hopmagazijn ten opzichte van de aanpalende gebouwen verloren gaan.*

*De verzoeker laat na aan te tonen dat hij op dit vlak een persoonlijk en ernstig nadeel zal ondervinden:*

- Dat de er in de plaats van de bestaande woningen een nieuwbouw komt met een hoogstaande architectuur, zorgt niet voor een ernstig nadeel in hoofde van de verzoeker. Overigens wordt het materiaalgebruik van de nieuwbouw afgestemd op het materiaalgebruik van het straatbeeld (overwegend gebruik van rode baksteen met geveldelen in witte crepi).*
- De bewering dat de onmiddellijke omgeving louter wordt gekenmerkt door kleine eengezinswoningen is geenszins correct. Links van de woning zal op korte termijn een grootschalige moderne residentie worden opgericht. Het pand gelegen aan de [REDACTED] zal bestaan uit vier bouwlagen met een hellend dak en wordt gekenmerkt door een zeer moderne architectuur (stukken 7, 8 en 9). Ook in de rest van de [REDACTED] zijn er reeds grote en moderne meergezinswoningen aanwezig.*
- De vermeende aantasting van “het leefklimaat” en de verhouding van de nieuwbouw ten opzichte van het Hopmagazijn maken in geen geval persoonlijke nadelen uit in hoofde van de verzoeker. In die zin oordeelde de Raad van State reeds dat de drastische wijziging van het karakter van de omgeving geen persoonlijk nadeel is.*

*Uit het bovenstaande blijkt dan ook dat er niet is voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een MTHEN. Deze vaststelling op zich volstaat om de vordering af te wijzen.*

*...”*

*Beoordeling door de Raad*

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever er op dat het begrip ‘moeilijk te herstellen ernstig nadeel’ eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, en dat dit begrip, voor de mogelijkheid tot schorsing in

procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, in dezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St.* VI. Parl, 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627). Opdat de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zou kunnen bevelen, moet de verzoekende partij doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partij mag zich in de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel niet beperken tot vaagheden en algemeenheden, maar moet integendeel concrete en precieze gegevens aanreiken waaruit de ernst van het nadeel blijkt dat zij ondergaat of dreigt te ondergaan, hetgeen betekent dat zij concrete en precieze aanduidingen moet verschaffen over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan berokkenen, en waaruit het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals bepaald in artikel 4.8.13 VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partij kan ondervinden als gevolg van een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partij het rechtens vereiste belang verschaft om bij de Raad beroep in te stellen. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met hetgeen in het verzoekschrift wordt aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde documenten.

## 2.

Als moeilijk te herstellen ernstige nadelen, die zij wil voorkomen, voert de verzoekende partij in de eerste plaats aan dat haar privacy en rustig woongenot ernstig zal worden aangetast omdat in de drie verdiepingen tellende achtergevel van de door de bestreden beslissing vergunde te bouwen sociale appartementen een raam en een terras worden voorzien, die, volgens de verzoekende partij, voor inkijk zorgen in haar tuin.

De woning van de verzoekende partij is, zoals het door de bestreden beslissing vergunde project, gelegen in verstedelijkt woongebied. De verzoekende partij moet derhalve rekening houden met hinder die inherent is aan dergelijke zone, maar kan wel opkomen tegen een te verwachten overdreven hinder en verstoring van het woonklimaat.

De Raad oordeelt dat inkijk vanuit de eerste verdieping van het door de bestreden beslissing vergund gebouw onmogelijk is omwille van de achterbouw aan het pand van de verzoekende partij.

Uit de door de verzoekende partij zelf bijgebrachte documenten blijkt dat de hinder, die de inkijk van twee appartementen in de tuin van de verzoekende partij met zich zou meebrengen, inderdaad wel kan leiden tot een vermindering van haar privacy en een beperkte verstoring van haar woongenot, maar de verzoekende partij toont niet aan dat deze hinder dermate overdreven en ernstig is dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevolen moet worden.

De Raad oordeelt dan ook dat de inkijk vanuit voormelde twee terrassen geen ernstig nadeel is voor de verzoekende partij.

## 3.

Vervolgens klaagt de verzoekende partij een ernstig esthetisch nadeel en een aantasting van haar leefklimaat aan.

Zij wijst hiervoor onder meer op de wanverhouding van het door de bestreden beslissing vergunde project ten opzichte van haar woning, de moderne stijl van de nieuwbouw, de door



eengezinswoningen gekenmerkte onmiddellijke omgeving en de dominantie van het Hopmagazijn ten opzichte van de aanpalende gebouwen.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partij in haar uiteenzetting, minstens onrechtstreeks, de wettigheid van de bestreden beslissing lijkt te viseren. De eventuele onwettigheid van de bestreden beslissing is echter een discussie over de grond van de zaak en levert de verzoekende partij derhalve geen nadeel op dat de voor de schorsing vereiste graad van ernst vertoont.

Met betrekking tot de wanverhouding van het door de bestreden beslissing vergunde project ten opzichte van de woning van de verzoekende partij, oordeelt de Raad, op basis van de door de verzoekende partij zelf bijgebrachte documenten, dat de omvang van het project niet onevenredig groot is in verhouding tot de woning van de verzoekende partij.

Het door de bestreden beslissing vergunde project volgt de nokhoogte en de omvang van het Hopmagazijn en is beperkt hoger dan de woning van de verzoekende partij zelf.

Het is wel correct dat de in de omgeving bestaande toestand ‘overwegend’ gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, maar dat betekent nog niet dat een gebouw met een grotere omvang daarom niet kan worden gerealiseerd.

Er zijn immers anderzijds ook al enkele meergezinswoningen in de [REDACTED] en het college van burgemeester en schepenen van de stad Leper heeft op 2 februari 2010 aan de bvba [REDACTED] een vergunning verleent voor het renoveren van een woning en het oprichten van een residentie met een gelijkaardige omvang als het bestreden project, links van de woning van de verzoekende partij, die daar geen beroep tegen heeft ingesteld.

Met betrekking tot de architecturale stijl van het door de bestreden beslissing vergund gebouw oordeelt de Raad dat het materiaalgebruik afgestemd is op het straatbeeld. Dat de stijl van het gebouw contrasteert met de woning van de verzoekende partij, betekent an sich niet dat het karakter van de woning van de verzoekende partij verloren gaat. De Raad oordeelt dat de verzoekende partij dan ook geen ernstig esthetisch nadeel lijdt.

Overigens blijkt uit de foto's in het dossier dat in de omgeving van de woning van de verzoekende partij verschillende architecturale stijlen te vinden zijn uit verschillende periodes. Het is dus niet zo dat de in de omgeving bestaande toestand gekenmerkt wordt door een uniforme architecturale stijl, die bewaard moet worden.

De verzoekende partij verwijst ten slotte naar de zelfstandigheid en dominantie van het Hopmagazijn, dat de hiërarchie in het straatbeeld zou bepalen. De Raad oordeelt dat dit ingeroepen nadeel niet persoonlijk is.

4.

Nu de ernst van de ingeroepen nadelen niet bewezen is, zijn er evenmin redenen om te onderzoeken of de ingeroepen nadelen tevens moeilijk te herstellen zijn. Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.13 VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts bij wijze van voorlopige voorziening kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel en deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen.

### B. Redenen die de schorsing rechtvaardigen

Aangezien de Raad in het vorig onderdeel oordeelt dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet nodig.

## OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de uitspraak over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 3 september 2013, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, eerste kamer, samengesteld uit:

Eddy STORMS, voorzitter van de eerste kamer,  
met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de eerste kamer,

Heidi HUANG

## Eddy STORMS