

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 10 juli 2018 met nummer RvVb/A/1718/1117
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0762/A

Verzoekende partij	de heer Johan VERHULST vertegenwoordigd door advocaat Sofie DE MAESSCHALCK, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Kasteellaan 141
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van WEST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de bvba VAN RIE IGNACE vertegenwoordigd door advocaat Ludo OCKIER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 8500 Kortrijk, Beneluxpark 3

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 5 augustus 2016 de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 23 juni 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tussenkomende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper van 22 februari 2016 ontvankelijk en gegrond verklaard.

Verwerende partij heeft aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van 18 seniorenflats met ondergrondse garages na het slopen van het bestaande herenhuis en het vellen van bomen, op een perceel gelegen te 8909 Vlamertinge (Ieper), Poperingseweg 300, met als kadastrale omschrijving Ieper 12 afd/Vlamertinge/, sectie A, nr. 0376L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De Raad verwerpt met een arrest van 12 augustus 2016 met nummer RvVb/UDN/1516/1430 de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid. Verzoekende partij dient tijdig een verzoek tot voortzetting in.

2.

Tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 oktober 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkomende partij met een beschikking van 21 november 2016 toe in de debatten.

3.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 januari 2018.

Advocaat Sofie DE MAESSCHALCK voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt niet op de zitting. Advocaat Michaël DE MOL voert het woord voor tussenkomende partij.

5.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast. De artikelen 37 en 38 DBRC-decreet zijn van toepassing zoals gewijzigd door het decreet van 9 december 2016.

III. FEITEN

1.

Tussenkomende partij dient op 13 november 2015 (datum van het ontvangstbewijs) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Leper een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van 18 seniorenflats met ondergrondse garages na slopen van het bestaande herenhuis + vellen van bomen”*.

De aanvraag kent een voorgeschiedenis. Het betreft de derde aanvraag van tussenkomende partij tot het slopen van het bestaande herenhuis en het bouwen van serviceflats. Een eerste aanvraag (voor 24 serviceflats) wordt door tussenkomende partij ingevolge een ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet langer benaarstigd. Een tweede aanvraag (voor 20 serviceflats) wordt door verwerende partij geweigerd, in navolging van het éénsluitend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij wordt geoordeeld *“dat de aanvraag strijdig is met de principes van de goede ruimtelijke ordening en de ruimtelijke draagkracht overschreden is”*, op basis van volgende overwegingen:

“...

Het gabariet van het gebouw is sterk verschillend ten opzichte van de omgevende bebouwing. Het gebouw telt 3 bouwlagen en een plat dak en dit terwijl de omgeving gekenmerkt wordt door 1 of 2 bouwlagen en een hellend dak. Bovendien komen er in de onmiddellijke omgeving geen meergezinswoningen voor. Zowel de dakvorm als de hoogte zijn atypisch voor de omgeving. In de beschrijvende nota wordt verwezen naar een aantal gebouwen in de buurt om het gabariet van de aanvraag te verantwoorden. De aangehaalde voorbeelden (RVT, als

monument beschermd hoppemagazijn) zijn echter niet representatief voor de bebouwing in de onmiddellijke omgeving die veel kleinschaliger is.

Ten opzichte van de zijperceelsgrenzen wordt een afstand gehouden van 4 m en plaatselijk iets meer. Enkel op de tweede verdieping wordt meer ingesprongen.

Naast de grote hoogte en de beperkte afstand tot de zijperceelsgrenzen heeft het gebouw ook een grote bouwdiepte (tot 29 m diep).

Omwille van de combinatie van de grote bouwdiepte, de grote bouwhoogte en de beperkte afstand tot de zijperceelsgrenzen geeft het ontwerp aanleiding tot een schaalbreuk met de omgeving. Het gebouw zal zeer dominant overkomen ten opzichte van de bestaande bebouwing. De ruimtelijke impact op de omgeving zal te groot zijn.

In beide beroepschriften wordt aangehaald dat de privacy in het gedrang komt door het ontwerp dat uiterst grootschalig is. Er wordt onder meer verwezen naar de leefruimtes met terrassen aan de achtergevel op alle verdiepingen en de grote hoekramen van waaruit er inkijk kan genomen worden op het eigendom en de tuin van beroepers (linkerburen). Tot op de tweede verdieping is er inkijk mogelijk bij de burens. Doordat rond het gebouw bomen geveld worden zal de kans op inkijk groter zijn.

Zoals in het advies van Onroerend Erfgoed aangegeven en als beroepsargument overgenomen, zal niet enkel het gebouw gesloopt worden maar verdwijnen ook alle historische erfgoedwaarden. Het bestaande pand zou als uitgangspunt moeten dienen voor de verdere ontwikkelingen op het terrein. Het voorliggende ontwerp refereert echter op geen enkele wijze naar de bestaande herenwoning. Door Onroerend Erfgoed werd de nadruk gelegd op het respecteren van de kenmerkende configuratie van de bebouwing op het perceel. Het voorliggende ontwerp legt helemaal geen link met de bestaande bebouwing en dit betekent een cultuurhistorische verarming.

...”

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Ieper-Poperinge’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979, deels in woongebied en deels in parkgebied.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 november 2015 tot en met 29 december 2015, dient onder meer verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap Onroerend Erfgoed, afdeling West-Vlaanderen adviseert op 16 december 2015 (in afwijking van haar vorige gemotiveerde ongunstige adviezen) (zonder meer) gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 11 februari 2016 ongunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 22 februari 2016 de stedenbouwkundige vergunning, waarbij zij zich aansluit bij het advies van haar gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

Openbaar onderzoek

...

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

De 45% of gabarit bepaalt dat de afstand tot een perceelgrens groter moet zijn dan de bouwhoogte op dat punt. Voorgaande aanvragen respecteerden een afbouw voor de hogere bouwlagen. We spreken hier wel van een zijtuinstrook. Alle bebouwing wordt gericht op de Poperingseweg, het is niet nodig om de 45% regel in alle richtingen toe te passen in geval van 'lint' bebouwing. Wel is het wenselijk om een groter en hoger gebouwwolume op meer afstand van de zijkavelgrens te plaatsen voor de hogere verdieplagslagen.

Het aspect van schending privacy door inkijk dient genuanceerd te worden. Mits voldoende afstand aangehouden wordt, kan de inkijk beperkt worden tot een minimum. Inkijk is steeds een wederzijds gegeven. De ramen en terrassen zijn reeds maximaal gericht op de achtergevel en voorgevel. Door de verdiepingen op een grotere afstand te voorzien, zal het aspect van inkijk tot een aanvaardbaar niveau beperkt worden.

Een simulatie geeft slechts een indicatief beeld, om echter de impact op de naastliggende eigendommen te beoordeling zou de bebouwing in de omgeving toegevoegd moeten worden. Echter is de planvoorstelling de basis voor de beoordeling.

...

De ondergrondse garage biedt parkeervoorzieningen voor de bewoners. Dit behelst een volledig ondergrondse constructie die visueel niet waarneembaar zal zijn na afwerking.

Het gegeven van de schaalbreuk van het bovengronds programma dient genuanceerd te worden. In een woongebied kunnen grotere gebouwwolumes opgericht worden indien het perceel hiervoor voldoende ruim is en de ruimtelijke impact op de naburige eigendommen aanvaardbaar is. Andere functies dan wonen vragen immers ook een andere dimensionering (rusthuis, scholen, ...). Er dient voor de hogere bouwlagen zeker voldoende afstand aangehouden te worden ten aanzien van de derde eigendommen.

...

Beide bezwaarschriften worden deels gevolgd, deels niet gevolgd.

...

Beoordeling van de aanvraag

Beschrijving van de bouwplaats de omgeving en de aanvraag

...

Het gebouwwolume is volledig onderkelderd, deze kelder is ruimer dan de footprint van het gelijkvloers. ... De inrit naar de ondergrondse garage wordt voorzien via de ruimte rechts van het gebouw. Dit houdt in dat tot tegen de perceelsgrens een kelderruimte voorzien wordt.

Op het gelijkvloers en op de eerste verdieping worden telkens 6 éénslaapkamerflats voorzien. Op de 2^{de} verdieping (dakverdieping op de plannen) worden nogmaals 6 flats voorzien. ...

Qua inplanting wordt een voorziene achteruitbouwzone gerespecteerd van minstens 8,83 m. Ten aanzien van de rechtse zijkavelgrens wordt een afstand van 5 m aangehouden. Ten aanzien van de linkerzijkavelgrens een minimale afstand van 5,05 m (achterzijde), deze afstand is ruimer naar de voorzijde van het perceel toe. Waar het bouwwolume in vorige aanvragen ten aanzien van de zijkavelgrenzen afgebouwd werd naarmate het gebouw in hoogte toenam, wordt het gebouwwolume nu op het gelijkvloers, 1^o verdiep en dakverdiep op gelijke afstand van de zijkavelgrenzen gebouwd.

Het gebouwwolume heeft een breedte van 25,35 m en een bouwdiepte van 19,7 m. Het centrale deel van het gebouwwolume springt 2,60 m vooruit ten opzichte van de voorgevel en 2,60 m uit ten opzichte van de achtergevel.

Het ontworpen volume getuigt van een geblokte architecturale vormgeving met een volumespel van gesloten en open gevels ... De grote raamvlakken worden in de voorgevel en achtergevel voorzien, in de zijgevels worden overwegend kleinere ramen voorzien volgens functionele nood.

...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

...

Vellen van bomen

Er wordt gestreefd naar een maximaal behoud van het bomenbestand, de 15 hoogstambomen ter hoogte van de nieuwe inplanting worden gevelde. De bomen achteraan het perceel worden behouden.

Het behoud van de oude eik vooraan links op het perceel dient aangehouden te worden. Ook andere waardevolle bomen moeten geïnventariseerd worden ifv eventueel behoud van de meest waardevolle.

...

Functionele inpasbaarheid, ontwerp, volumetrie, dimensionering

- Situering, huidig ontwerp ten aanzien van voorgaande aanvragen

Voorliggende aanvraag werd voorafgegaan door twee stedenbouwkundige vergunningsaanvragen ...

Voorliggende aanvraag behelst een beperkter programma ... Huidige aanvraag werd ten opzichte van de initiële aanvragen qua bouwprogramma ingeperkt van 22 naar 20 naar 18 woonentiteiten. In het dossier 2013/265 waren er 4 bouwlagen, in het dossier 2014/355 drie bouwlagen. De inplanting, vormgeving, dimensionering (behalve hoogte) en materialisatie werden ... in beide voorgaande dossiers behouden. Telkens werd met een plat dak ontworpen alsook volgens het principe dat het gebouvvolume per verdiepingslaag meer afstand dient aan te houden vanaf de perceelsgrens.

Daar werd vanuit de stad voldoende aandacht voor gevraagd: een afbouw in volume naarmate het bouwprogramma hoger opgetrokken werd. Dit betekent dat de hogere bouwlagen meer afstand moeten aanhouden van de perceelsgrenzen om zo de ruimtelijke impact op de naburige percelen tot een minimum te beperken. Ook werden de raamopeningen en terrassen maximaal op voor- en achtergevel georiënteerd zodat zijdelingse inkijk tot een minimum wordt beperkt.

Met huidig ontwerp heeft de ontwerper een antwoord willen formuleren op de argumenten van de deputatie tot weigering van de stedenbouwkundige vergunning in dossier 2014/355:

“Overwegende dat de aanvraag strekt tot ... het bouwen van 20 senioren flats ...; dat een gebouw van 3 bouwlagen en een plat dak atypisch is voor de omgeving en gelet op de bouwdiepte, de afstanden tot de perceelsgrens en de gevelindelingen de aanvraag een schaalbreuk impliceert; dat ook op het vlak van inkijk naar de aanpalenden en voldoende bezoekersparking het ontwerp dient bijgestuurd; dat voorliggend ontwerp vooralsnog niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;”

Het ontwerp werd hiervoor aangepast tot een volume van 25,35 m breed, 19,70 m diep (met centraal een uitsprong van 2,60 m aan voor- en achtergevel. Dit volume wordt opgetrokken over twee volle bouwlagen waarboven een 'wolfsdak of schilddak' met sterk afgeknotte noklijn tot een plat dak voorzien wordt, noklijn op 10,70 m. De voor- en achtergevel wordt zo doorgetrokken tot een kroonlijst van 6,60 m, de zijgevels worden opgetrokken tot een kroonlijst van 8,55 m.

De derde bouwlaag is nagenoeg een volledige bouwlaag binnen afgeschuinde hellende dakranden die de suggestie van een wolfsdak aangeven. Voor elke bouwlaag worden 6 appartementen voorzien.

- Beoordeling, huidig ontwerp

Qua schaal wordt ter vervanging van de bestaande historisch opgetrokken woning een seniorenflatcomplex voorzien dat qua schaal groter is dan de andere gebouwen in de omgeving. Het perceel van de aanvraag is ook zeer ruim, waardoor de gemiddelde bezetting zoals aanwezig in de omgeving niet overschreden wordt. ... De functie wonen in een verdichte

vorm op deze locatie is verenigbaar met het wonen in de dorpskern binnen de aanwezigheid van het verscheiden aanbod aan woontypologieën.

...

Qua architectuur heeft de ontwerper het volume, op basis van de beoordeling van de deputatie tot weigering van de voorgaande aanvraag, vertaald naar 'twee bouwlagen met een afgeknot dakvolume gezien dit een typisch bouwvolume in het straatbeeld van de Poperingseweg is. Het ontworpen volume wordt op 5 m van de zijperceelsgrenzen ingeplant, enkel aan de linkerzijde wordt ter hoogte van het voorste deel van de zijtuinstrook een ruimere afstand aangehouden.

Door de schaalgrootte van het gebouwwolume: een bebouwde oppervlakte van 976 m² met een volume van 6.823 m³ kan nooit een gelijkaardige bouwtypologie als de ééngezinswoningen in de Poperingseweg bereikt worden.

De voorgaande ontwerpen voorzagen een eerlijker functionele architectuur die maximaal rekening houdt met de inpassing op het perceel door o.a. het aanhouden van ruimere bouwafstanden tot de perceelsgrenzen naarmate de hoogte toeneemt. Met huidig ontwerp staat de rechterzijgevel van 19,70m diep, 8,55 m hoog (met twee afschuinde hoeken bovenaan) op een afstand van 5 m van de perceelsgrens. Dit zou het resultaat zijn van het aanpassen van de bouwstijl naar de in de omgeving meest voorkomende bouwtypologie van 2 bouwlagen met een hellend dak.

De principes die de stad met de ontwerper bij de start van het project aanhield inzake inpasbaarheid van dit 'ruime' bouwproject op het 'ruime' perceel waarbij de oppervlakte voor de hogere bouwlaag afgebouwd moet worden, wordt hier niet aangehouden. Er worden drie volle bouwlagen gerealiseerd waarbij de derde bouwlaag gemaskeerd wordt door een hellend dakvlak dat een afschuining op de voorgevel en achtergevel voorziet naast de prominente uitbouw op voor- en achtergevel. Er is dus zeker sprake van drie volledige bouwlagen op een afstand van 5 m van naburige percelen.

Het advies van de stedelijke kwaliteitskamer is ongunstig:

"Het ontwerp getuigt niet van een sterke architectuur. De ontwerper wordt uitgenodigd op de volgende vergadering om het ontwerp te bespreken. Volgende zaken kunnen reeds meegegeven worden, het 'dakvolume' betreft in de feiten een derde bouwlaag, de gekozen materialen zijn weinig in harmonie met elkaar en met de ruimtelijke omgeving, de witte bepleistering vormt een hard contrast met de donkerrode gevelsteen, het valt aan te raden een subtielere materiaalkeuze aan te houden."

Ook na toelichting bleef het advies van de kwaliteitskamer ongunstig:

"Er worden geen nieuwe elementen aangeleverd, het ontwerp is een rechtstreeks gevolg van de weigeringsgronden zoals aangehaald door de deputatie. Het advies van de vorige zitting wordt bijgevolg aangehouden."

Dit ongunstig advies wordt bijgetreden. Het architecturale ontwerp en de materialisatie ervan in wijnrood parament met witte crepi past zich onvoldoende in in zijn omgeving. De gekozen architectuur is niet kwalitatief en biedt geen eerlijk ontwerp op het ontworpen programma. In deze wordt te veel ontworpen vanuit de benodigde volumes die aangekleed worden in een typerend bouwtype : twee bouwlagen met een hellend dak met een centrale uitbouw. Dit leidt tot een architecturaal ontwerp dat qua schaal niet in verhouding staat met de architectuurtaal. Er wordt een te groot volume op te korte afstand van de zijkavelgrenzen ingeplant.

Conclusie

Voorliggende aanvraag is bijgevolg omwille van onvoldoende architecturale kwaliteit, onvoldoende ruimtelijke inpassing in zijn omgeving en het niet voldoen aan de bepalingen van

de gewestelijk stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid ruimtelijk niet in overeenstemming met de juridische en feitelijke context van de omgeving.

...

4.

Tegen deze beslissing tekent tussenkomende partij op 24 maart 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 2 juni 2016 om dit beroep gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen, *“mits een oplossing gevonden wordt voor de strijdigheden met de toegankelijkheidsverordening en mits het hergebruik van hemelwater beter gemotiveerd wordt”*.

Na de hoorzitting van 7 juni 2016 beslist verwerende partij op 23 juni 2016 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen:

“ ...

5A Beschrijving van de aanvraag

...

De omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing op grote percelen aan dezelfde zijde van de straat en gesloten en halfopen bebouwing op kleinere percelen aan de overzijde van de straat. De woningen tellen 1 of 2 bouwlagen en zijn afgewerkt met een hellend dak. Verderaf van de bouwplaats bevinden zich uitzonderlijk hogere gebouwen. Het betreft ten westen van de aanvraag een als monument beschermd hoppemagazijn dat in de oorlog dienst deed als medische post en 3,5 bouwlaag telt met een hellend dak. Ten zuidoosten van de aanvraag zijn er twee gebouwen bestaande uit 3 bouwlagen en een plat dak. Verderop bevindt zich het RVT Wintershove bestaande uit 3 bouwlagen en een gebogen dak.

...

Het ontwerp voorziet in het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 18 seniorenflats met een ondergrondse garage.

Het gebouw telt 2 bouwlagen en wordt afgewerkt met een hellend dak. Het gelijkvloers en de verdieping hebben een breedte van 25,35 m. De afstand tot de linkerzijperceelsgrens bedraagt minstens 5 m ter hoogte van de achtergevel en 15 m ter hoogte van de voorgevel. De afstand tot de rechterzijperceelsgrens bedraagt 5 m.

Centraal in het gebouw wordt een uitbouw voorzien ter hoogte van de voor- en achtergevel. Naast deze uitbouwen wordt dieper ingesprongen om een terras te realiseren.

De kroonlijsthoogte bedraagt 6,4 m. De nokhoogte bedraagt 10,7 m.

De bouwdiepte van het gebouw bedraagt in de regel 19,7 m. Ter hoogte van de uitbouwen komt daar voor- en achteraan telkens 2,65 m bij. Het gebouw komt tot op een maximale diepte van ongeveer 35 m gemeten van de rooilijn.

De ondergrondse garage is bereikbaar via een toerit langs de rechterperceelsgrens. De ondergrondse garage herbergt 18 garageboxen en 18 bergingen.

...

Aan de straat worden bijkomend 11 parkeerplaatsen voorzien die bereikbaar zijn vanaf de toegangsweg naar het gebouw. Er moeten 15 bomen gerooid worden en aan de straat blijft 1 eik behouden. In de vrije zijstrook links wordt een petanquebaan aangelegd. ...

Historiek :

... Een aangepast ontwerp ... werd geweigerd op 29 januari 2015. De conclusie van de beslissing van de deputatie luidt als volgt:

"... dat een gebouw van 3 bouwlagen en een plat dak atypisch is voor de omgeving en gelet op de bouwdiepte, de afstanden tot de perceelgrens en de gevelindelingen de aanvraag een schaalbreuk impliceert; dat ook op het vlak van inkijk naar de aanpalenden

en voldoende bezoekersparking het ontwerp dient bijgestuurd; dat voorliggend ontwerp vooralsnog niet verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;"

5B Toetsing aan wettelijke en reglementaire bepalingen

...

Het advies van de stedelijke kwaliteitskamer is ongunstig. Het advies is ongunstig omdat het ontwerp niet getuigt van een sterke architectuur. Het dakvolume betreft in de feiten een derde bouwlaag. De gekozen materialen zijn niet in harmonie met elkaar en met de ruimtelijke omgeving. De witte pleister vormt een te groot contrast met de donkerrode gevelsteen.

...

5C Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Inzake de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening overweegt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in haar verslag het volgende ...

"Omwille van de omvang van het terrein en de ligging aan een gewestweg is een vorm van verdichting zoals serviceflats te verantwoorden. Het voorzien van woongelegenheden op beperkte afstand van het gemeenteplein is functioneel inpasbaar in deze omgeving.

Het gebouw telt 2 bouwlagen en een hellend dak (type afgeknot zadeldak). Ten opzichte van het vorige ontwerp werd de derde bouwlaag in het dakvolume ingewerkt en zijn er geen 3 bouwlagen met een plat dak voorzien. In de omgeving komen veel gebouwen voor die 2 bouwlagen tellen. Ook het te slopen gebouw telde 2 bouwlagen en een hellend dak. Het bouwhoogte van het gebouw refereert naar de omgeving en naar het bestaande gebouw. De schaal van het gebouw is op deze manier inpasbaar in de omgeving.

De footprint van het gebouw is groter dan van de meeste woningen in de omgeving. Dat het volume groter is dan van een eengezinswoning is eigen aan het feit dat er hier een verdichting gerealiseerd wordt. Door de grote tussenafstanden met de naastliggende bebouwing (22 m met de woning links en 38 m met de woning rechts) en de inplanting die dichter bij de straat gebeurt dan van de naastliggende bebouwing is de grotere bouwdiepte niet hinderlijk voor de burelen.

Door het gebruik van 2 gevelmaterialen met verschillende kleur ziet het geheel er kleinschaliger uit. De stedelijke kwaliteitskamer vindt het contrast tussen de twee materialen te groot. Wanneer het materiaalgebruik in de omgeving bekeken wordt kan geconcludeerd worden dat er veel klassieke rode gevelsteen toegepast wordt maar ook schilderwerk en pleisterwerk in bleke tint. Om het contrast te temperen zou voor een tint kunnen geopteerd worden die meer refereert naar de kleurstelling van de bleke gebouwen in de omgeving, onder meer aan de overzijde van de straat, die eerder beige of lichtgrijs gekleurd zijn. Op die manier past het gebouw zich nog beter in de omgeving. Het is aangewezen dat aanvrager hiervoor een voorstel formuleert op de hoorzitting.

Bij het vorige ontwerp waren er terrassen tot op de hoeken van het gebouw. Bij het huidige ontwerp situeren de terrassen zich op de voor- en achtergevel. Bovendien zijn de terrassen grotendeels inpandig. De terrassen zijn ingewerkt in het bouwvolume doordat ze deels dieperliggend zijn ten opzichte van gevel en ze minder diep komen dan de centrale uitbouwen op de voor- en achtergevel. Op die manier worden de terrassen grotendeels aan de zijkanten omsloten door muren wat de mogelijkheid tot inkijk bij de burelen vanaf de terrassen sterk beperkt. De terrassen in het dakvolume zijn ingewerkt in het dakvolume (zie dwarsdoorsnede plan 2) zodat de inkijk naar de burelen verhinderd wordt. Dit geldt eveneens voor de achterliggende leefruimtes op de verdiepingen van waaruit schuine inkijk bijna onmogelijk is.

Ook de terrassen ter hoogte van de centrale uitbouw bevinden zich grotendeels achter vooruitspringende muren en zijn dus teruggetrokken wat de inkijkmogelijkheid zeer sterk

beperkt. In het vorige ontwerp waren er terrassen voorzien tot op de hoek van het gebouw en was de aantasting van de privacy te groot.

De grote gevelopeningen ter hoogte van de leefruimtes zijn op de voorgevel en achtergevel gesitueerd. In de zijgevels bevinden zich enkel kleine ramen. Deze ramen situeren zich in de slaapkamers of ter hoogte van de noodtrap. Dat er zich in de zijgevels ramen bevinden tot op de derde bouwlaag is aanvaardbaar aangezien het om kleine ramen gaat en geen ramen van de leefruimtes.

Door deze aanpassingen aan het ontwerp wordt de privacy van de omwonenden niet geschaad.

Het gebouw kent geen afbouw naar de naastliggende bebouwing voor de woonlaag in het dak. Ten opzichte van de perceelsgrenzen wordt minstens 5 m afstand gehouden. Door de kleinere footprint ten opzichte van vorige aanvragen, de vormgeving van de woongelegenheden, de situering van de terrassen en de beperkte gevelopeningen in de zijgevels is dit aanvaardbaar. In het vorige ontwerp was er wel een afbouw voor de derde bouwlaag maar waren er ook nog terrassen tot op de derde bouwlaag en deze waren niet inpandig voorzien zodat de privacy minder gewaarborgd was dan in huidig ontwerp.

Het ontwerp heeft een ondergrondse parking waarin één parkeerplaats voorzien is voor elke woongelegheden. Aan de straat zijn bovendien nog een tiental parkeerplaatsen ingeplant zodat er ook voldoende parkeerplaats is voor bezoekers. Het oprichten van een gebouw met 18 serviceflats zal dan ook geen aanleiding geven tot verhoogde parkeerdruk op het openbaar domein.“

De raadsman van de aanvrager stelt dat wordt ingegaan op de vraag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar om het kleur van de twee verschillende gevelmaterialen beter op elkaar af te stemmen. In navolging van de gebouwen aan de overzijde van de straat wordt geopteerd om het middelste gedeelte van het gebouw af te werken in een grijze siliconencrepi.

De deputatie treedt de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening zoals geformuleerd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar volledig bij en maakt deze tot de hare. De op het aangepast plan voorgestelde kleurcombinatie zorgt voor een positief contrast dat beter refereert naar de bestaande omgeving.

5D Conclusie

Overwegende ... dat de aanvraag principieel verenigbaar is met de gewestplanbestemming; dat middels beperkt aangepaste plannen in de zin van artikel 4.3.1, §1 VCRO de aanvraag in overeenstemming met alle wettelijke normen; ... dat de op het aangepast plan voorgestelde kleurcombinatie zorgt voor een positief contrast dat beter refereert naar de bestaande omgeving en mede in die optiek wordt vastgesteld dat de aanvraag de toets met de goede ruimtelijke ordening doorstaat;

...”

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Tegen voormelde beslissing worden nog twee andere beroepen ingediend bij de Raad. Mevrouw Marie-Thérèse ROUSERÉ vordert met een aangetekende brief van 12 augustus 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de bestreden beslissing, in de zaak gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0790/SA. Het college van burgemeester en schepenen van de stad IEPER vordert met een aangetekende brief van 16 augustus 2016 de vernietiging van de bestreden beslissing, in de zaak gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0801/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partij roept de schending in van artikel 4.3.1, §§1 en 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO) en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het motiverings-, het zorgvuldigheids-, het redelijkheids-, het vertrouwens- en het rechtszekerheidsbeginsel.

Zij licht het middel onder meer toe als volgt:

“ ...

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1 VCRO dient een stedenbouwkundige vergunning te worden geweigerd indien de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Dit laatste moet conform artikel 4.3.1, §2 VCRO worden beoordeeld aan de hand van de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten die zich door de toekenning van de vergunning kunnen voordoen:

... ”

Ter discussie staat een grootschalig nieuwbouwproject met 18 serviceflats en een grootschalige ondergrondse parking. Het is van belang te wijzen op het aanzienlijke gabariet van dit nieuwe gebouw:

- *Het gebouw heeft een breedte van 25,35 m en een bouwdiepte van 24,90 m (met inbegrip van de centrale uitbouwen), en komt op 37 m achter de rooilijn te liggen.*
- *Er worden 3 volwaardige bouwlagen voorzien. Zoals wordt erkend door het college van burgemeester en schepenen van Ieper, betreft het grootschalig afgeknot hellend dak een maskering van een derde volwaardige bouwlaag.*
- *Het gebouw kent een nokhoogte van 10,70 m en een kroonlijsthoogte van 6,40 m.*
- *Het gebouw wordt gekenmerkt door een zeer modern uitzicht met een contrast tussen het hoofdgebouw in rode wijnkleur en een centrale uitbouw in een grijze crepi.*
- *Het gebouw wordt ingeplant op 5 m van de zijdelingse perceelgrens, waarbij de afstand vooraan toeneemt ter hoogte van het voorste gedeelte ten opzichte van de linkerperceelsgrens. In tegenstelling tot vorige aanvragen, wordt er geen afbouw voorzien voor de hogere bouwlagen. De beperkte afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen blijft op alle niveaus behouden.*

Gelet op dit grootschalige gabariet en de afwezigheid van een kleiner volume op de bovenste verdiepingen werd door het college van burgemeester en schepenen van Ieper ... een negatief oordeel gegeven ...

Van belang is tevens te wijzen op de weigeringsbeslissing van de deputatie omtrent de tweede vergunningsaanvraag ... Daarin werd duidelijk gesteld dat de combinatie van 3 volwaardige bouwlagen, beperkte afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen en een aanzienlijke nokhoogte 'zeer dominant' zal zijn en een schaalbreuk zal veroorzaken ...

Op grond van het vertrouwens- en rechtszekerheidsbeginsel is de deputatie als vergunningverlenend bestuur er evident toe gehouden om consequente en redelijke vergunningsbeslissingen te nemen. In die zin is het dan ook uiterst relevant dat zij de vorige aanvraag om voormelde redenen negatief beoordeelde.

Er moet worden vastgesteld dat de deputatie de beginselen van behoorlijk bestuur schendt door nu alsnog een vergunning te verlenen voor het 3e bouwproject. Ook al is dit project op een aantal punten verschillend aan de vorige aanvraag, toch moet worden vastgesteld dat het nog steeds gaat om een aanvraag die een schaalbreuk zal veroorzaken ten opzichte van de onmiddellijke omgeving.

Het is relevant te wijzen op de verschillen tussen beide aanvragen, waaruit blijkt dat deze aanvraag geen vrijgeleide konden vormen voor de deputatie om dit project nu toch te vergunnen ...

Door de combinatie van deze elementen kon de deputatie in alle redelijkheid niet oordelen dat de voorliggende derde vergunningsaanvraag de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet zal overstijgen.

In dat kader is het ook relevant dat, zoals ook blijkt uit onderstaande foto's, aan de zijde van de bouwplaats uitsluitend ruime eengezinswoningen voorkomen bestaande uit één bouwlaag met een zadeldak. Ook de linkeraanpalende woning van de verzoekende partij kenmerkt zich door dergelijke bouwtypologie. Aan de overzijde van de straat bevinden zich hoofdzakelijk kleinere eengezinswoningen met één of twee bouwlagen en een zadeldak. Dit geldt specifiek voor de woningen die aan de overzijde van de Poperingseweg zijn gelegen.

...

Opgemerkt wordt tevens dat de voorliggende aanvraag zeer onduidelijk en dubieus is. De aanvraag schetst een vertekend beeld door geen foto's op te nemen van de relevante bebouwing in de onmiddellijke omgeving (in het bijzonder de aanpalende bebouwing). Ook worden de bouwhoogtes van de aanpalende woningen niet vermeld op de plannen.

Uit dit alles volgt dat de beoordeling in de bestreden beslissing dat de voorliggende aanvraag 'aanvaardbaar' zou zijn kennelijk onredelijk en niet consequent is, in het licht op de concrete kenmerken van het dossier, het ongunstige oordeel van het college van burgemeester en schepenen en de vorige weigeringsbeslissing van de deputatie van 29 januari 2015.

Hetzelfde geldt voor de beoordeling inzake de potentiële inkijk ten opzichte van de eigendom van de verzoekende partij. Relevant is dat de bestaande woning op het bouwterrein voor de verzoekende partij amper zichtbaar, doordat die woning langs de straatzijde is gelegen, eerder kleinschalig is en bovendien verdoken is achter de aanwezige hoogstammige bomen.

...

De geplande nieuwbouw is uiterst grootschalig met 3 bouwlagen, een hoogte van 10,70 m en een bouwdiepte van 37 m (vanaf de rooilijn). Dit pand zal uittorenen boven alle omliggende bebouwing.

...

Er moet worden vastgesteld dat de deputatie de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening op een kennelijk onredelijke wijze en niet draagkrachtige wijze heeft gemotiveerd. De bestreden beslissing schendt artikel 4.3.1 VCRO, artikel 1.1.4 VCRO en de aangehaalde beginselen van behoorlijk bestuur.

...

Zij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

...

Er kan aan de verzoekende partij bezwaarlijk worden verweten dat hij in het tweede middel ook verwijst naar de eerdere weigeringsbeslissing van de deputatie van 29 januari 2015 (een beslissing die bovendien definitief is geworden). Er moet immers worden vastgesteld dat de deputatie in de bestreden beslissing zélf veelvuldig verwijst naar haar vorige weigeringsbeslissing, en daarbij op meerdere punten de aanpassingen ten opzichte van de vorige aanvraag gaat aftoetsen (doch op een gebrekkige wijze).

Voor de duidelijkheid wordt nogmaals gewezen op de kenmerken van het grootschalig nieuwbouwproject ...

Een essentieel aspect voor de deputatie om de aanvraag deze maal wel te vergunnen betreft kennelijk de vaststelling dat er volgens de deputatie twee bouwlagen met hellend dak (type afgeknot zadeldak) worden voorzien, en geen 3 bouwlagen meer onder plat dak.

Deze aanpassing kan echter niet volstaan om dit project – in tegenstelling tot het vorige – wel verenigbaar te achten met de goede ruimtelijke ordening. Ook deze maal worden immers nog steeds 3 volwaardige bouwlagen voorzien, met in het grootschalige dakvolume maar liefst 6 afzonderlijke appartementen. Ook het college van burgemeester en schepenen was deze mening toegedaan ...

Het voorzien van 3 volwaardige bouwlagen, vooral in combinatie met het gebrek aan enige afbouw op de hogere volumes ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen, wordt door het college als negatief beschouwd ...

Het college besluit op duidelijke wijze als volgt: “Er wordt een te groot volume op te korte afstand van de zijkavelgrenzen ingeplant”.

De visie van de deputatie dat er slechts twee bouwlagen met hellend dak worden voorzien, die een gewijzigd standpunt ten opzichte van de vorige weigeringsbeslissing zouden verantwoorden, is kennelijk onredelijk aangezien er nog steeds 3 volwaardige bouwlagen (zonder enige afbouw (!)) worden voorzien. In ieder geval weerlegt de deputatie niet op afdoende wijze het andersluidende standpunt van het college van burgemeester en schepenen, onder meer wat betreft de korte afstanden tot de perceelsgrenzen op alle verdiepingen.

De loutere stelling dat “in de omgeving” veel gebouwen voorkomen die 2 bouwlagen tellen betreft niet meer dan een stijlformule. Op die manier maakt de deputatie ook abstractie van de direct aanpalende bebouwing, die nochtans het belangrijkste beoordelingscriterium vormt bij de beoordeling van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Zowel de linker- als rechtergelegen woningen zijn immers veel lager en hebben slechts één bouwlaag met zadeldak.

...

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het middel als volgt:

“ ...

Verwerende partij wordt verweten de aanvraag niet consequent en redelijk te hebben getoetst aan de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Er wordt verwezen naar het voorziene gabariet, de inplanting en het gebrek aan afbouw die aanleiding zouden geven tot een schaalbreuk.

De bestreden beslissing beoordeelt de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening als volgt ...

Verwerende partij is nagegaan of de combinatie tussen het voorziene gabariet en de inplanting ten opzichte van de perceelgrenzen kan worden aanvaard, dit ondanks het feit dat er geen afbouw is voorzien. De inplanting en het volume werden samen met de interne indeling van de appartementen ook afgewogen ten opzichte van het aspect hinder voor de aanpalenden.

Er is evenmin sprake van een schending van het vertrouwensbeginsel. Verzoekende partij stelt zelf in haar nota dat deze aanvraag op een aantal punten verschilt van de voorgaande aanvraag! Een schending van het vertrouwensbeginsel vereist dat wordt uitgegaan van dezelfde uitgangssituatie hetgeen in casu niet het geval is. Het schematisch overzicht is niet correct, in de eerste plaats wordt uitgegaan van een ontwerp van 3 bouwlagen daar waar het op heden gaat om 2 bouwlagen met geïntegreerde laag in het hellend dak. Zowel het gelijkvloers als de verdieping hebben een breedte van 25,35m daar waar in het voorgaande ontwerp het gelijkvloers en de verdieping nog een breedte hadden van 28,75 m aan de linkerzijde van het gebouw met nog een gelijkvloerse aanbouw van 5,8 m breed (totale breedte 34,55 m). Huidig ontwerp voorziet een bouwdiepte van 19,7m plaatselijk met uitbouwen van 2,65m. In het voorgaand ontwerp bedroeg dit nog tussen de 29m rechts en 24m links van het gebouw. Het gebouw is ingeplant op 35m vanaf de rooilijn, voorheen was dit 37m. (stuk 21)

Wat het schaalgebruik betreft dient overigens gewezen op het feit dat het college de vergunning wel heeft geweigerd doch evenzeer het volgende stelt ...

...

De bestreden beslissing motiveert op afdoende en draagkrachtige wijze de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

...”

3.

Tussenkomen partij betwist de gegrondheid van het middel als volgt:

“ ...

21. De visie van verzoekende partij kan totaal niet worden onderschreven.

Immers, vooraleer in te gaan op de individuele argumenten, dient opgemerkt dat de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt. Bijgevolg kan noch enige betrokken partij, noch Uw Raad haar eigen beoordeling in de plaats stellen van de vergunningverlenende overheid.

Enkel indien er sprake is van een beoordeling die onredelijk is of op foutieve gegevens is gebaseerd, kan er sprake zijn van een legaliteitsproblematiek in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Bij dergelijke legaliteitstoetsing is het verslag van de PSA een belangrijk, zoniet determinerend hulpmiddel, aangezien de vergunningsbeslissing op grond van dit verslag dient te worden genomen (artikel 4.7.23, §1, 1ste lid VCRO).

Ter zake stelt tussenkomende partij vast dat verzoekende partij zich hoofdzakelijk beperkt tot kritieken op de ruimtelijke beoordeling van verwerende partij, die nochtans overeenstemt met het verslag van de PSA. Het feit dat verzoekende partij het niet eens is met de bevindingen van de PSA en verwerende partij leidt echter niet tot onwettigheid van het tussengekomen verslag en de vergunningsbeslissing.

In casu heeft de PSA op gemotiveerde wijze geoordeeld dat de aanvraag qua ruimtelijke impact volledig verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Verzoekende partij dient aldus aan te tonen dat de beoordeling door de PSA en verwerende partij is gebaseerd op foutieve gegevens, dan wel dat deze beoordeling kennelijk onredelijk is. Zoals hierna zal worden uiteengezet, is er in casu geen sprake van dergelijke foutieve of onredelijke beoordeling.

22. Concreet stelt verzoekende partij de beoordeling van verwerende partij in vraag voor wat betreft de aanvaardbaarheid van een gebouw met dergelijk gabarit in de onmiddellijke omgeving; dit gelet op de bewering dat verwerende partij bij een eerdere vergunningsaanvraag van oordeel zou zijn geweest dat dergelijk grootschalig gebouw niet in de onmiddellijke omgeving kon worden ingepast.

Echter, deze zienswijze berust op een foutieve lezing van de eerdere beslissing van verwerende partij. Immers, bij de voorliggende aanvraag oordeelde verwerende partij dat de aanvraag onverenigbaar was met de onmiddellijke omgeving gelet op een combinatie van verschillende factoren met name dat (i) de aanvraag voorzag in een constructie met plat dak, waardoor er visueel 3 bouwlagen voorhanden waren, terwijl de omgeving wordt gekenmerkt door één à twee bouwlagen met bijkomend hellend dak en (ii) er terrassen en raampartijen waren voorzien die vanuit de leefruimtes een rechtstreekse inkijk gaven in de aanpalende omgeving, waardoor de diepere inplanting zou leiden tot privacyhinder.

...

23. Naar aanleiding van het voorgaande heeft verzoekende partij aanzienlijke aanpassingen doorgevoerd, waaronder (i) het verder inplanten t.o.v. de bestaande bebouwing (met name 5 tot 15 meter), (ii) het aanpassen van het gabarit van 3 bouwlagen onder plat dak naar twee bouwlagen met onderdakse bouwlaag onder hellend dak, (iii) het beperken van de raampartijen in de zijgevel tot kleine ramen in functie van de brandtrap en slaapkamers en (iv) het inpandig maken van de terrassen waardoor de vanuit de leefruimtes en terrassen geen rechtstreekse inkijk meer mogelijk is.

Verzoekende partij insinueert aldus ten onrechte dat het voorliggende project qua schaal en bijhorende impact dus quasi identiek zou zijn aan de voorliggende aanvraag en aldus tot een gelijkaardige beoordeling zou dienen te leiden. De vergelijking die verzoekende partij op p. 19 van haar verzoekschrift opneemt, is dan ook volstrekt irrelevant aangezien de voormelde aanpassingen - die nochtans van elementair belang zijn bij de beoordeling omtrent de impact op de goede ruimtelijke ordening - hierbij niet in aanmerking worden genomen.

24. Het verslag van de PSA bij het huidige project toont dit ook duidelijk aan:

(i) Voor wat betreft de vermeende schaalbreuk t.o.v. de bebouwing in de omgeving ...

(ii) Voor wat betreft de vermeende privacyhinder ...

Verwerende partij heeft deze beoordeling tot de hare gemaakt.

Bijgevolg is in de bestreden beslissing weldegelijk een gedegen en op inhoudelijk correcte argumenten gebaseerde motivering voorhanden.

25. Verzoekende partij beweert voorts dat de aanvraag misleidend zou zijn aangezien zij "zeer onduidelijk en dubieus" zou zijn m.b.t. de omliggende bebouwing; dit aangezien geen foto's van de relevante bebouwing zou zijn opgenomen en evenmin de bouwhoogtes van de aanpalende woningen niet op de plannen zouden zijn vermeld.

Ter zake dient opgemerkt dat zowel het gemeentebestuur als verwerende partij - in navolging van de PSA - het dossier volledig hebben verklaard. Het opgeven van de hoogtes van woningen waar niet tegenaan wordt gebouwd is geenszins verplicht conform de vigerende regelgeving.

Bovendien stelt verzoeken partij zeer gratis dat de aanvraag onduidelijk en dubieus zou zijn, nu uit de bestreden beslissing en het voorafgaande verslag van de PSA duidelijk blijkt dat men weldegelijk op de hoogte is van het feit dat de woning van verzoekende partij een eengezinswoning betreft. Bijgevolg heeft verwerende partij alsook de PSA met kennis van zaken kunnen oordelen.

Op welke wijze de aanvraag de beoordelende instanties zou kunnen hebben misleid is dan ook een raadsel, te meer nu de locatie van de woning van verzoekende partij expliciet op het inplantingsplan vermeld staat ...

*Aangezien verwerende partij met kennis van zaken heeft kunnen oordelen, is er geen sprake van enige schending van de door verzoekende partij aangehaalde bepalingen.
..."*

Zij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

"...

8. Verzoekende partij kan geenszins worden gevolgd in zijn visie.

Immers, verzoekende partij gaat doelbewust uit van een foutieve lezing van de bestreden beslissing en de voorgaande beslissing van verwerende partij (m.b.t. het concept bestaande uit 3 bouwlagen onder plat dak).

Uit de voorgaande beslissing bleek immers duidelijk dat verwerende partij het gabarit met 3 bouwlagen en plat dak onverenigbaar vond met de onmiddellijke omgeving vanuit visueel oogpunt. Geenszins heeft verwerende partij gesteld dat 3 functionele bouwlagen of woonlagen op deze site uitgesloten was ...

Bovendien erkent verwerende partij in de bestreden beslissing expliciet – en dit in navolging van de PSA – dat de huidige aanvraag 3 functionele bouwlagen voorziet, maar dat deze visueel wordt ervaren als een bouwvolume met 2 bouwlagen een – weliswaar benutbaar – hellend dak. Vanuit deze optiek is er dan ook geen enkele sprake van enige afwijking t.o.v. het eerdere standpunt van verwerende partij.

9. Voor wat betreft de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient vastgesteld dat verzoekende partij beweert dat diens eigen woning en deze van de rechter aanpalende buur zou bestaan uit één enkele bouwlaag met dakvolume.

Echter, verzoekende partij verliest hierbij uit het oog dat de rechts aanpalend van de aanvraaglocatie een braakliggend terrein is gelegen dat aldus nog van bebouwing kan / dient te worden voorzien Dit perceel was tot voor kort in eigendom van een vennootschap en werd

pas recent eigendom van de eigenaar van het rechts van dit braakliggend terrein gelegen perceel.

Bovendien verliest verzoekende partij uit het oog dat aan de overzijde van de openbare weg eveneens onmiddellijk omliggende woningen met een gabarit van twee bouwlagen en een dakvolume zijn gelegen ...

Verwerende partij erkent dan ook terecht in de bestreden beslissing dat zowel gebouwen met één als twee bouwlagen met een bijkomende dakvolume aanwezig zijn ...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partij betwist in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid wat betreft de schaal (en de hinderaspecten), die zij in het licht van de eerdere weigeringsbeslissing van verwerende partij voor een gelijkaardig bouwproject kennelijk onredelijk acht en niet afdoende gemotiveerd.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening 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;”

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze, en met inachtneming van de bezwaren en de adviezen, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling moet betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria (in artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO) die (voor zover noodzakelijk of relevant) voor het aangevraagde moeten worden onderzocht.

Gelet op het voorwerp van de aanvraag, evenals de historiek van het dossier, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* inzonderheid de schaal, het ruimtegebruik en de hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid (de aard en de inplanting van) de bebouwing op het bouwperceel en op de omliggende kavels, waaronder de woning van verzoekende partij.

3.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

4.

Verzoekende partij betwist de beoordeling door verwerende partij van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van het relevante aandachtspunt inzake de schaal van de nieuwbouw ten opzichte van de in de omgeving voorkomende bebouwing. Zij stelt dat (het gabarit van) de nieuwbouw, waarbij *“3 volwaardige bouwlagen worden voorzien”*, een schaalbreuk impliceert ten opzichte van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving van (en op) het bouwperceel, vermits er aldaar (blijkens de voorgelegde foto's) *“aan de zijde van de bouwplaats uitsluitend ruime eengezinswoningen voorkomen bestaande uit één bouwlaag met een zadeldak”*, zoals *“de linkeraanpalende woning van de verzoekende partij”*, terwijl er *“zich aan de overzijde van de straat hoofdzakelijk kleinere eengezinswoningen bevinden met één of twee bouwlagen en een zadeldak”*. Zij wijst terzake op de eerdere aanvraag door tussenkomende partij voor een gelijkaardig bouwproject, die door verwerende partij wel werd geweigerd wegens haar grootschaligheid ten opzichte van (de kenmerken van) de bebouwing in de omgeving.

5.

De bestreden beslissing stelt inzake de beschrijving van de aanvraag dat *“de omgeving wordt gekenmerkt door open bebouwing op grote percelen aan dezelfde zijde van de straat en gesloten en halfopen bebouwing op kleinere percelen aan de overzijde van de straat”*, waarbij *“de woningen 1 of 2 bouwlagen tellen en zijn afgewerkt met een hellend dak”*, terwijl er *“zich verderaf van de bouwplaats uitzonderlijk hogere gebouwen bevinden”*. Wat betreft de nieuwbouw wordt gesteld dat *“het gebouw 2 bouwlagen telt en wordt afgewerkt met een hellend dak”*, *“de kroonlijsthoogte 6,4 m bedraagt”* en *“de nokhoogte 10,7 m”*, *“de bouwdiepte in de regel 19,7 m bedraagt”* maar er *“ter hoogte van de uitbouwen daar voor- en achteraan telkens 2,65 m bijkomt”*, en *“het gebouw tot op een maximale diepte komt van ongeveer 35 m gemeten van de rooilijn”*. Wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onderschrijft verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, waarbij wordt overwogen dat *“het gebouw 2 bouwlagen telt en een hellend dak (type afgeknot zadeldak)”* en *“de derde bouwlaag ten opzichte van het vorige ontwerp in het dakvolume werd ingewerkt en er geen 3 bouwlagen met een plat dak zijn voorzien”*,

terwijl er *“in de omgeving veel gebouwen voorkomen die 2 bouwlagen tellen”*, en *“ook het te slopen gebouw 2 bouwlagen en een hellend dak telde”*, zodat de *“bouwhoogte van het gebouw refereert naar de omgeving en naar het bestaande gebouw”* en *“de schaal van het gebouw op deze manier inpasbaar is in de omgeving”*. Voorts wordt overwogen dat *“de footprint van het gebouw groter is dan van de meeste woningen in de omgeving”*, maar *“dat het volume groter is dan van een eengezinswoning eigen is aan het feit dat er hier een verdichting gerealiseerd wordt”*, terwijl *“het geheel er kleinschaliger uitziet door het gebruik van 2 gevelmaterialen met verschillende kleur”*.

6.

Gelet op geciteerde overwegingen steunt verwerende partij haar oordeel dat de schaal van de nieuwbouw verenigbaar is met de bebouwing in de (onmiddellijke) omgeving in hoofdde op het uitgangspunt dat het gebouw (in tegenstelling tot de vorige aanvraag met *“3 bouwlagen met een plat dak”* nog slechts) *“2 bouwlagen telt en een hellend dak (type afgeknot zadeldak)”*, waarbij *“de derde bouwlaag in het dakvolume werd ingewerkt”*, terwijl *“in de omgeving veel gebouwen voorkomen die 2 bouwlagen tellen”* en *“ook het te slopen gebouw 2 bouwlagen en een hellend dak telde”*. Op basis van de vergunde plannen blijkt evenwel dat er zowel op het gelijkvloers als op de eerste verdieping als op de ‘dakverdieping’ telkens zes appartementen met terras worden voorzien, die vanaf het gelijkvloers rechtstreeks bereikbaar zijn met de lift en de trap, zodat er ondanks (de aanpassing van) de dakconstructie feitelijk (nog steeds) sprake is van drie volwaardige bouwlagen, zoals wordt bevestigd door (de opbouw van) de zijgevels van het gebouw. Ook de stedelijke kwaliteitskamer stelde in haar advies dat *“het ‘dakvolume’ in de feiten een derde bouwlaag betreft”*. Dit was tevens het standpunt in de vergunningsbeslissing in eerste aanleg, waarbij het college van burgemeester en schepenen (in navolging van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar) overwoog dat *“de derde bouwlaag nagenoeg een volledige bouwlaag is binnen afgeschuinde hellende dakranden die de suggestie van een wolfsdak aangeven”*, evenals dat *“er drie volle bouwlagen worden gerealiseerd waarbij de derde bouwlaag gemaskeerd wordt door een hellend dakvlak dat een afschuining op de voorgevel en achtergevel voorziet naast de prominente uitbouw op voor- en achtergevel”*, zodat *“er dus zeker sprake is van drie volledige bouwlagen op een afstand van 5 m van naburige percelen”*. De overweging dat *“de derde bouwlaag in het dakvolume werd ingewerkt”* doet dan ook geen afbreuk aan de vaststelling dat de aanvraag drie volwaardige bouwlagen voorziet.

Gelet op voormelde vaststelling kon verwerende partij zich wat betreft haar beoordeling inzake de conformiteit van de schaal van de aanvraag met de schaal van de omgevende bebouwing redelijkerwijze niet beperken tot de overweging dat de nieuwbouw (slechts) voorziet in twee bouwlagen met een hellend dak (waarin de derde bouwlaag is ingewerkt), in overeenstemming met het te slopen gebouw en met de overheersende bebouwing in de omgeving. Bovendien gaat verwerende partij daarbij eveneens voorbij aan het gegeven dat de *“open bebouwing op grote percelen aan dezelfde zijde van de straat”* slechts één bouwlaag met hellend dak hebben, en de *“gesloten en halfopen bebouwing op kleinere percelen aan de overzijde van de straat”* slechts *“1 of 2 bouwlagen tellen en zijn afgewerkt met een hellend dak”*, waarbij geen van deze gebouwen (evenmin als het te slopen gebouw) een gelijkaardig gabarit hebben als de beoogde nieuwbouw (die zoals gesteld niet zonder meer *“2 bouwlagen telt en wordt afgewerkt met een hellend dak”*). De overweging dat er *“in de omgeving veel gebouwen voorkomen die 2 bouwlagen tellen”* vormt dan ook geen zorgvuldige afweging van de inpasbaarheid van (de schaal van) de aanvraag in de (onmiddellijke) omgeving.

7.

Voormeld oordeel geldt des te meer in het licht van de ongunstige beoordeling door verwerende partij (in haar beslissing van 29 januari 2015) van een eerdere gelijkaardige aanvraag op het bouwperceel voor een gebouw met drie bouwlagen onder plat dak (voor 20 seniorenflats). Verwerende partij overwoog in dit kader dat *“het gabariet van het gebouw sterk verschillend is ten opzichte van de omgevende bebouwing”*, gezien *“het gebouw 3 bouwlagen telt en een plat dak en dit terwijl de omgeving gekenmerkt wordt door 1 of 2 bouwlagen en een hellend dak”* en *“de bebouwing in de onmiddellijke omgeving veel kleinschaliger is”*, terwijl *“er bovendien in de onmiddellijke omgeving geen meergezinswoningen voorkomen”*, zodat *“zowel de dakvorm als de hoogte atypisch zijn voor de omgeving”*. Zij wees terzake ook op de vaststelling dat er *“ten opzichte van de zijperceelsgrenzen een afstand wordt gehouden van 4 m en plaatselijk iets meer”* en *“enkel op de tweede verdieping meer wordt ingesprongen”*, en dat *“het gebouw naast de grote hoogte en de beperkte afstand tot de zijperceelsgrenzen ook een grote bouwdiepte (tot 29 m diep) heeft”*. Zij besloot dat *“het ontwerp omwille van de combinatie van de grote bouwdiepte, de grote bouwhoogte en de beperkte afstand tot de zijperceelsgrenzen aanleiding geeft tot een schaalbreuk met de omgeving”*, waardoor *“het gebouw zeer dominant zal overkomen ten opzichte van de bestaande bebouwing”* en *“de ruimtelijke impact op de omgeving te groot zal zijn”*.

Hoewel uit het administratief dossier blijkt dat het thans voorliggende ontwerp werd gewijzigd ten opzichte van het vorige (geweigerde) ontwerp, inzonderheid wat betreft de dakvorm (maar met behoud van drie bouwlagen – zie hoger), blijven de schaal en de afstand tot de zijperceelsgrenzen nagenoeg ongewijzigd. Terwijl het vorige ontwerp een bouwdiepte had van maximaal 29 m aan de rechterzijde van het gebouw en 24 m aan de linkerzijde, met een maximale diepte van ongeveer 37 m van de rooilijn, heeft voorliggend ontwerp een bouwdiepte van in de regel 19,7 m, waar er ter hoogte van de uitbouwen voor- en achteraan telkens 2,65 m bijkomt, ofwel 25 m in totaal, met een maximale diepte van ongeveer 35 m gemeten van de rooilijn. Wat betreft de bouwhoogte had het vorige ontwerp een totale bouwhoogte van 9,3 m, terwijl het nieuwe ontwerp een kroonlijsthoogte heeft van 6,4 m en een nokhoogte van 10,7 m. Wat betreft de afstand tot de zijperceelsgrenzen voorzag het vorige ontwerp een afstand tot de linkerzijperceelgrens van 4 m voor het achterste deel van het gebouw en 4,5 m tot 6 m voor het voorste deel, en een afstand tot de rechterzijperceelgrens van 4 m, waarbij deze afstand vergrootte waar er op de tweede verdieping werd ingesprongen, terwijl er bij voorliggend ontwerp zowel op het gelijkvloers als op de verdieping een afstand tot de linkerzijperceelgrens wordt bewaard van minstens 5 m ter hoogte van de achtergevel en 15 m ter hoogte van de voorgevel, en tot de rechterzijperceelgrens van 5 m.

Gelet op de gelijkenissen tussen beide projecten wat betreft bouwdiepte, bouwhoogte en inplanting ten opzichte van de perceelsgrenzen, diende verwerende partij in de bestreden beslissing zorgvuldig te motiveren op basis waarvan zij redelijkerwijze kon besluiten dat de aanvraag niet langer dient te worden geweigerd omwille van *“de combinatie van de grote bouwdiepte, de grote bouwhoogte en de beperkte afstand tot de zijperceelsgrenzen”*. Dit geldt des te meer gezien verwerende partij niet om de vaststelling heen kon dat er nog steeds sprake is van een meergezinswoning, terwijl *“er in de onmiddellijke omgeving geen meergezinswoningen voorkomen”*, waarbij de overweging dat het gegeven *“dat het volume groter is dan van een eengezinswoning eigen is aan het feit dat er hier een verdichting gerealiseerd wordt”* op zich geen afdoende motivering vormt. Uit de bestreden beslissing blijkt echter niet waarom voorliggend project niet langer aanleiding geeft tot een schaalbreuk met de omgeving en niet langer zéér dominant zal overkomen ten opzichte van de bestaande bebouwing.

Het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Overige middelen

De overige middelen dienen in het licht van de beoordeling van het tweede middel niet te worden onderzocht, temeer dit niet tot een ruimere vernietiging kan leiden.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VAN RIE IGNACE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van verwerende partij van 23 juni 2016, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van 18 seniorenflats met ondergrondse garages na het slopen van het bestaande herenhuis en het vellen van bomen op een perceel gelegen te 8909 Vlamertinge (Ieper), Poperingseweg 300, met als kadastrale omschrijving Ieper 12 afd/Vlamertinge/, sectie A, nr. 0376L.
3. De Raad beveelt verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van tussenkomende partij, en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 10 juli 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE