

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 173.295 van 6 juli 2007
in de zaak A. 179.336/X-13.107.**

In zake : Ludwig BOUSSEMAERE,
die woonplaats kiest bij
advocaat A. COPPENS,
kantoor houdende te 8800 ROESELARE,
Westlaan 358

tegen :

1. de stad IEPER,
die woonplaats kiest bij
advocaat Y. FRANCOIS,
kantoor houdende te 8790 WAREGEM,
Eertbruggestraat 10,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de
Vlaamse regering.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Ludwig BOUSSEMAERE op 12 december 2006 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 11 september 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper, waarbij aan de heer en mevrouw DEWULF-de SOUSA DIAS de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het verbouwen en uitbreiden van een woning en het bouwen van een tuinberging op een perceel gelegen te Ieper, Lijnwaadstraat 1, kadastraal bekend sectie E, nr. 128/y4;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 12 februari 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 9 maart 2007;

Gehoord het verslag van staatsraad D. MOONS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat A. COPPENS die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat Y. FRANÇOIS die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en van advocaat Y. FRANÇOIS, die loco advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

1. De feiten

Overwegende dat de feitelijke gegevens van de zaak zich in de huidige stand van het geding, als volgt aandienen:

1.1. De verzoeker woont te Ieper, aan de Lijnwaadstraat nr. 1A, in een huis dat volgens de eerste verwerende partij zou zijn gebouwd in 1977. Het betrof aanvankelijk een vrijstaande woning, die evenwel met een bouwvergunning van 15 november 1999 werd uitgebreid tot tegen de perceelgrens, waar werd aangebouwd tegen de woning die nu eigendom is van DEWULF - de SOUSA DIAS.

De verzoeker stelt in dit verband dat hij de zijgevel van zijn uitgebreide woning diende af te werken met “duurdere” paramentsteen, omdat het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper hem duidelijk maakte dat de woning op het aanpalende perceel, thans eigendom van DEWULF-de SOUSA DIAS, niet kon worden verbouwd of herbouwd, gelet op de bepalingen van het bijzonder plan van aanleg “POSTHOORNWIJK”, vastgesteld bij koninklijk besluit van 1 april 1983, gezien de geringe perceelbreedte van tien meter van deze grond.

1.2. De verzoeker deelt mee in zijn verzoekschrift dat hij het perceel en de woning, die het voorwerp uitmaken van het bestreden besluit, wou kopen van de toenmalige eigenares, G. VANDENHOVE, om zijn woning eventueel te kunnen uitbreiden.

1.3. Op 12 september 2005 wordt het aanpalende perceel en het huis door G. VANDENHOVE verkocht aan DEWULF en aan de SOUSA DIAS. De verkoop gaat gepaard met een hersplitsing ten opzichte van de naastliggende eigendom van de verkoopster, zodat het bouwperceel van de kopers aan de straatzijde 11,93 meter breed wordt in plaats van 10 meter.

1.4. De percelen van de verzoeker en van DEWULF - de SOUSA DIAS zijn volgens het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan Ieper-Poperinge gelegen in woongebied en de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg "POSTHOORNWIJK" van de stad Ieper, goedgekeurd bij koninklijk besluit van 1 april 1983, zijn van toepassing op voornoemde percelen. Volgens dit bijzonder plan van aanleg geldt voor de betrokken percelen de bestemming "zone nr. 2" voor halfopen bebouwing.

1.5. Op 19 mei 2006 dienen DEWULF - de SOUSA DIAS een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper om de bestaande door hen aangekochte woning grondig te verbouwen en uit te breiden, om meer leefruimte te creëren en om op de verdieping het inrichten van slaapkamers mogelijk te maken, die zouden worden voorzien van dakvlakvensters. De bouwaanvraag voorziet tevens in het oprichten van een tuinberging uit te voeren in dezelfde materialen als de woning.

1.6. Op 22 juni 2006 dient de verzoeker een bezwaarschrift in. Op 10 juli 2006 beraadslaagt het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper over het bezwaarschrift en verklaart het ongegrond.

Op dezelfde datum beslist het college van burgemeester en schepenen om aan de gemachtigde ambtenaar van de Administratie van Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumentenzorg een voorstel tot afwijking van het bijzonder plan van aanleg "Posthoornwijk", te richten, voor wat de te respecteren afstand tot de zijdelingse perceelgrens betreft, gelegen aan de andere kant van de eigendom van DEWULF - de SOUSA DIAS, dit betekent niet aan de zijde van de eigendom van de verzoeker. Volgens de ingediende plannen zou de vergunde woning immers ingeplant worden op een afstand van 1,71 tot 1,85 meter van de scheidinglijn, terwijl voornoemd bijzonder plan van aanleg oplegt om ofwel op de perceelgrens te bouwen, of op 4 meter afstand ervan.

1.7. Op 30 augustus 2006 verleent de gemachtigde ambtenaar een gunstig advies betreffende het voorstel tot afwijking. Hij overweegt dat de bestaande woning die zou worden verbouwd op die afstand van de perceelsgrens staat en dat het behoud van die toestand de goede ruimtelijke ordening niet schaadt.

1.8. Op 11 september 2006 wordt het bestreden besluit verleend.

1.9. Op 3 november 2006 worden, volgens de verzoeker de werken aangevat.

2. Ontvankelijkheid

Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota een exceptie van onontvankelijkheid wegens laattijdigheid opwerpt;

Overwegende dat uit hetgeen hierna volgt zal blijken dat in elk geval niet voldaan is aan de grondvoorwaarden voor het inwilligen van de vordering tot schorsing; dat het in die omstandigheden niet nodig is om de opgeworpen exceptie te onderzoeken;

3. Ten gronde

3.1. Krachtens artikel 17, §2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan tot de schorsing van de tenuitvoerlegging van een beslissing worden overgegaan, onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten akte of verordening kunnen verantwoorden, en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden akte of verordening een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

3.2.1. Overwegende, wat de tweede voorwaarde betreft, dat de verzoeker in essentie aanvoert dat “het nadeel dat de bestreden akte berokkent voor verzoeker (...) zeer zwaar (is) en zal a posteriori, bij eventuele vernietiging van de bestreden akte, moeilijk te herstellen zijn”;

Overwegende dat de verzoeker het moeilijk te herstellen ernstig nadeel als volgt preciseert:

“(…)

Verzoeker is eigenaar en woont met zijn gezin in het huis op het naburig perceel. Op basis van het liggingsplan (1/200) kan vastgesteld worden dat de terras, koer en tuin van verzoeker in westelijke richting volledig zullen ingekokerd worden door de zijgevels van de nie(u)wbouw van belanghebbende partij, alsook van het nieuw op te richten tuinhuis (stuk 9). Daardoor zal de licht- en zoninval in de namiddag en avond gevoelig verminderen. Verzoeker herhaalt dat het tuinhuis een hoogte heeft van 4,48 meter. Bovendien is er nog een oversteek van het dak van 2,44 meter (stuk 11). Dit bouwwerk, dat zeker niet de kenmerken van een halfopen bebouwing heeft, wordt ingeplant aan de achterzijde, volledig tegen de (perceelgrens) van verzoeker en diagonaal op het perceel. De zijgevel van de te verbouwen woning ter hoogte van (het) terras zal opgetrokken worden tot 6,13 meter (houten beplanking cedar geolied ; stuk 10). Het dak heeft een nokhoogte van 7,26 meter.

(Het) buitenterras, onmiddellijk naast de salon en achter (de) keuken van verzoeker, zal derhalve volledig ingekokerd worden door de zijgevel van belanghebbende partij. Ook binnen in het huis zal zowel op de benedenverdieping als in een slaapkamer boven veel lichtinval verloren gaan en zullen het donkere ruimtes worden die ook in de namiddag en bij mooi weer zullen moeten elektrisch verlicht worden. De tuin zelf van verzoeker zal herleid worden tot een spitsgevormde corridor tussen twee hoge muren, variërend van ongeveer 7 tot 2 meter. De nieuwe ontworpen gevels situeren zich in westelijke richting zodat het nadeel in hoofde van verzoeker zich zal situeren op ogenblikken dat hij het meest van zijn tuin geniet: 's namiddags en 's avonds. Volledigheidshalve laat verzoekende partij nog gelden dat de reeds bestaande 17 meter lange muur aan de andere kant van zijn koer (oostelijke richting) niet zijn uitsluitende eigendom is, maar voor het grootste deel (toebehoort) aan de handelszaken van Calliau en BVBA Op Zigt.

Komt daar nog bij dat de uiterste achterhoek van de op te richten tuinberging zich over de grensscheiding met de moestuin van verzoeker situeert, zodat belanghebbende partij een deel van het gebouw zal oprichten op grond van verzoekende partij met miskenning van art. 544 B.W. (stuk 9 waarop duidelijk merkbaar is dat de uiterste hoek van het tuinhuis over de stippellijn komt). Een latere burgerlijke procedure met het oog op herstel in natura zal door de burgerlijke rechtbank haast zeker worden afgedaan als 'rechtsmisbruik' zodat verzoeker zich zal moeten tevreden stellen met een geldelijke schadeloosstelling die evenwel de werkelijk geleden schade nooit volledig kan dekken en hoe dan ook compensatoir is.

Eerder dan te vervallen in algemeenheden, die uw Raad niet aanvaardt als MTHEN, verwijst verzoekende partij naar de bouwplannen (stukken 9 tot 11) en de foto's (stukken 16 tot 18) die zij ter concrete staving voorlegt:

- op deze foto's kan men zien dat de bouwwerken reeds begonnen zijn door het aanleggen van de grondplaat en het oprichten van muren in snelbouwsteen;
- ook op deze foto's ziet men zeer duidelijk de ingrijpende impact van de bouwwerken en de volledige inkokering van de koer van verzoekende partij die verstokt zal blijven van zon en het actueel bestaand uitzicht.

Het hoeft geen betoog dat een dergelijke situatie bijzonder ingrijpend is voor de dagdagelijkse leefsituatie van verzoeker en zijn gezin. Van de tuin en de lichtinval in de keuken, salon en hobbyruimte blijft niets meer over, vooral niet in de namiddag hoewel het genot dan maximaal zou moeten zijn. Voortdurend artificieel licht laten branden omdat de leefruimtes donker zijn, heeft een deprimerende impact op de psyche van de bewoners. De leefkwaliteit van verzoeker en zijn gezin zal derhalve ernstig in het gedrang komen, ook omdat

van de koer en (het) terras elk ruimtegevoel wordt ontnomen en er geen enkele zonne-inval meer zal zijn.

Het hoeft geen betoog dat het voor verzoeker na een eventueel vernietigingsarrest zeer moeilijk zal zijn om de toestand met een procedure te doen keren. De daartoe noodzakelijke volledige afbraak van het gebouw en het tuinhuis zal juridisch niet mogelijk zijn dan na nieuwe uitputtende rechtsprocedures. De materiële tenuitvoerlegging van een dergelijke beslissing is dan nog ten zeerste de vraag”;

3.2.2. Overwegende dat de eerste verwerende partij in haar nota in essentie repliceert dat de verzoeker er in 1999 zelf heeft voor geopteerd om een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in te dienen om zijn op dat ogenblik vrijstaande woning aan te bouwen aan de woning van DEWULF - de SOUSA DIAS en dat het gebied dat betrekking heeft op het bestreden besluit en op de woning van de verzoeker gekenmerkt wordt door een hoge bouwdichtheid;

3.2.3. Overwegende dat de tweede verwerende partij er in haar nota in essentie op wijst dat “in verstedelijkte gebieden met een deels aaneengesloten bebouwing (...) de licht- en zoninval steeds in zeker mate geringer (zal) zijn dan in landelijke gebieden met een open bebouwing”; dat zij daaraan toevoegt dat de verzoeker zelf een toestand van halfopen bebouwing heeft tot stand gebracht;

3.2.4.1. Overwegende dat vooreerst uit de foto's, de plannen en de stukken die zich in de respectievelijke dossiers van de partijen bevinden blijkt dat het woongebied, waarin de bouw- en verbouwingswerken werden vergund en waar zich ook de woning van de verzoeker bevindt, gekenmerkt wordt door een uiterste dichte bebouwing, met in de onmiddellijke omgeving tal van woningen, loodsen, bedrijfsgebouwen en bijgebouwen, die gelegen zijn op korte afstand van elkaar; dat vervolgens de woning van de verzoeker een groot gabariet en een zeer hoge terreinbezetting vertoont, zodat rond die woning nog enkel ruimte overblijft voor een plankier, die volgens de verzoeker dienst doet als koer en terras en voor een kleine en smalle moestuin achteraan het perceel; dat vervolgens uit voornoemde plannen en stukken blijkt dat ook de vergunde bouwwerken een groot gabariet vertonen, met een hoge terreinbezetting, zodat de titularissen van de bestreden stedenbouwkundige vergunning op het eerste gezicht hetzelfde beogen als de verzoeker, met name een groot gebouw inplanten op een relatief klein perceel van 6a 75ca; dat, in die omstandigheden niet kan worden aangenomen dat het effect dat de vergunde bouwwerken op de woon- en leefomstandigheden van de verzoeker eventueel zal hebben een moeilijk te herstellen ernstig nadeel uitmaakt, omdat het

aangevoerde nadeel in belangrijke mate voortvloeit uit de wijze waarop de verzoeker gebouwd en verbouwd heeft;

3.2.4.2. Overwegende dat het eventuele licht- en zichtverlies, waarover de verzoeker klaagt, op het eerste gezicht eerder het gevolg is van het leven en wonen in een gebied met een zeer hoge bebouwingsdensiteit; dat het dicht bebouwde patroon van de wijk, waarin de woningen van de verzoeker en DEWULF - de SOUSA DIAS zich bevinden op het eerste gezicht wordt bevestigd door de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg “Posthoornwijk” van de stad Ieper, vastgesteld bij koninklijk besluit van 1 april 1983, naar luid waarvan een bestemming als zone nr. 2 voor halfopen bebouwing geldt, met in de omgeving nog ruimte voor een aantal andere stedelijke functies (zoals zones voor bergplaatsen en garages, voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen,...);

Overwegende dat bijgevolg op het eerste gezicht de verzoeker niet op overtuigende wijze aantoont dat de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit voor hem dermate verstrekkende gevolgen heeft dat er sprake zou zijn van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel omdat het aangevoerde nadeel de normale ongemakken in een woonkernomgeving niet te buiten lijkt te gaan; dat bij de beoordeling van het nadeel tevens rekening wordt gehouden met het initiatief dat de verzoeker nam om in 1999 zijn perceel aan de straatkant dicht te bouwen tot tegen de zijgevel van de woning van DEWULF - de SOUSA DIAS, zodat aan die zijde van de woning van de verzoeker een soort “inkokeringseffect” is ontstaan;

3.3. Overwegende dat bijgevolg niet is voldaan aan de tweede cumulatieve voorwaarde van voornoemd artikel 17, §2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat deze vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te verwerpen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 2.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zes juli 2007, door :

de H.	D. MOONS,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	G. SCHEVENEELS,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

D. MOONS.