

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 205.821 van 25 juni 2010
in de zaak A. 179.336/X-13.107.**

In zake: Ludwig BOUSSEMAERE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Alain Coppens
kantoor houdend te 8800 ROESELARE
Westlaan 358
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de stad IEPER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves François
kantoor houdend te 8790 WAREGEM
Eertbruggestraat 10
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Bronders
kantoor houdend te 8400 OOSTENDE
Archimedesstraat 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 12 december 2006, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 11 september 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ieper houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning (aangepast ontwerp) en het bouwen van een tuinberging op een perceel gelegen te Ieper, Lijnwaadstraat, kadastraal bekend sectie E, nr. 128/y4.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 173.295 van 6 juli 2007 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partij heeft een verzoekschrift tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Adjunct-auditeur An Van den broeck heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 26 februari 2010.

Staatsraad Jan Clement heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Alain Coppens, die verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Yves François, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Rudy Verschraegen, die loco advocaat Bart Bronders verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur An Van den broeck heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoeker woont te Ieper, Lijnwaadstraat 1A, in een huis dat aanvankelijk een vrijstaande woning was, doch met een bouwvergunning van 15 november 1999 werd uitgebreid tot tegen de perceelgrens, waar werd aangebouwd tegen de woning gelegen Lijnwaadstraat 1.

In de voornoemde bouwvergunning wordt onder meer het volgende overwogen:

“Overwegende dat het volgen van de stedenbouwkundige bepalingen bij gekoppelde bebouwing welke voorschrijven dat de vormgeving, dakhelling en aantal bouwlagen van de eerst opgerichte woning dient gevolg(d), niet zou toelaten de vereiste slaapkamer te realiseren; dat gezien de beperkte breedte van de invulling een vloeiende overgang niet realiseerbaar is, mede gelet op het hoogteverschil van het vloerpas van de woningen; dat gelet op de feitelijke toestand de oude kleine woning op aanpalend perceel niet kan worden verbouwd/herbouwd binnen de randvoorwaarden van het bpa gezien de perceelsbreedte van amper 10 m; Overwegende het bestaande mondelinge akkoord dat de bouwaanvrager heeft met de eigenaar van het aanpalende eigendom om het op termijn te verwerven; dat daardoor aan de stedenbouwkundige bepalingen kan worden voldaan met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens”.

De verzoeker deelt in zijn verzoekschrift mee dat hij het perceel en de woning gelegen Lijnwaadstraat 1 wou kopen van de toenmalige eigenares, G. Vandenhove, om zijn woning eventueel te kunnen uitbreiden.

4. Op 12 september 2005 wordt de woning gelegen Lijnwaadstraat 1, kadastraal bekend sectie E, nr. 128/y4 door G. Vandenhove aan de heer en mevrouw Dewulf - de Sousa Dias verkocht. De verkoop gaat gepaard met een hersplitsing ten opzichte van het rechts van het perceel liggende eigendom van de verkoopster, zodat het bouwperceel van de kopers verbreedt.

De voornoemde percelen zijn overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 14 augustus 1979 vastgestelde gewestplan Ieper-Poperinge gelegen in woongebied. Zij bevinden zich tevens binnen het gebied van het op 1 april 1983 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg (hierna: BPA) “Posthoornwijk”. Volgens dit BPA geldt voor de percelen de bestemming “zone nr. 2” voor halfopen bebouwing. De percelen zijn niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

5. Op 19 mei 2006 vragen de heer en mevrouw Dewulf - de Sousa Dias bij het stadsbestuur van Ieper een vergunning aan voor het “verbouwen en uitbreiden van een bestaande halfopen woning” op het perceel gelegen Lijnwaadstraat 1. De aanvraag strekt ertoe de bestaande woning, met op de gelijkvloerse verdieping een bewoonde oppervlakte van ongeveer 90 m² en op de verdieping een vide en een “peilzolder” grondig te verbouwen en uit te breiden door ze ongeveer 4 meter dieper te bouwen en te voorzien van een nieuw zadeldak met een hogere nok, zodat op de verdieping drie slaapkamers en een badkamer mogelijk worden gemaakt en de totale bewoonde oppervlakte ongeveer verdubbelt. De bouwaanvraag voorziet tevens in het oprichten van een tuinberging, uit te voeren in dezelfde materialen als de woning.

6. Tijdens het openbaar onderzoek over de aanvraag dienen de verzoeker en zijn echtgenote, die op het eigendom links van het voormelde perceel wonen, een bezwaarschrift in, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“Allereerst dient opgemerkt dat de aanvraag geen rekening houdt met de bestaande BPA-voorschriften.

Zeker wordt de afstand ten overstaan van de naastliggende eigendom niet gerespecteerd en dit is echt het geval langs de kant van Mevrouw Germana Vandenhove, waar nergens op 4 meter + 4 meter wordt gebleven voor de inplanting der woonst.

Bij inzage van het dossier op het stadhuis stelden wij vast dat de perceelgrens aan de rechterzijde (grens met mevr. Vandenhove) zou zijn aangepast om zo de nodige minimum gevelbreedte van 12m te verkrijgen. Hierbij moeten wij echter opmerken dat:

- door deze hertekening de totale afstand tussen beide woningen uiteraard niet gewijzigd werd.
- de grensafbakening tot op heden helemaal niet verplaatst werd en vermoedelijk ook niet zal gebeuren, vermits de nieuwe eigenaar al naaldboompjes heeft aangeplant langs de bestaande grensafbakening om een haag te creëren. Onderzoek zou moeten uitwijzen of het hier geen fictieve aanpassing van de perceelgrens betreft en dit enkel met het oogmerk om een vergunning voor dhr. en mevr. Dewulf-De Sousa Dias te bekomen. Bovendien spreekt hun eigen architect nog altijd over een afstand van amper 1,2 m (i.p.v. de vereiste 4 m) tot de perceelgrens met mevr. Vandenhove. Een verlegging van de grens tussen beide woningen biedt geen oplossing voor de afstandsregel 4 + 4 want zelfs nu reeds staat de alleenstaande woning no 3 op minder dan 3 meter van de betreffende scheidingslijn.
- dat destijds door de landmeters (dhr. Roelens en dhr. Feys) van beide partijen gezamenlijk de perceelgrens aan de zijde van de familie Boussemaere-Claeys nauwkeurig werd opgemeten (cf. bijgevoegd plan). Hieruit blijkt duidelijk dat de huidige bouwvallige woning deels op het eigendom van dhr. en mevr. Boussemaere-Claeys werd opgetrokken. Het betreft hier voorts illegale bouwvallige hokjes, die men nu zou willen vervangen door een nieuwbouw. Het overgrote deel van die bouwsels is trouwens al afgebroken.
- het geplande tuinhuis in feit een enorm bouwwerk is van 9,02 m op 5,02 m en met een hoogte van liefst 4,48m. Dit immense bouwwerk wordt ingepland aan de achterzijde tegen de perceelgrens van dhr. en mevr. Boussemaere-Claeys. Mogen wij erop wijzen dat het hier dan zeker geen halfopen bebouwing betreft, daar aan de andere zijde van het perceel Boussemaere-Claeys twee kleinhandelszaken (fruit- en groentenhandel Calliau en b.v.b.a. Op Zigt) staan (met een totale lengte van ± 18 m en een gabariethoogte op de scheidingslijn van 4,2 m oplopend tot ongeveer 6,5 m nokhoogte met een hoek > 35°). Bovendien grenst dit handelsgebouw aan het terras, de tuin en deels de living van dhr. en mevr. Boussemaere-Claeys. Door de nieuwe vergunning toe te laten zou de tuin van dhr. en mevr. Boussemaere herleid worden tot een spitsgevormde corridor tussen twee hoge muren met een ruimte variërend van ± 7 m tot ± 2 m. Tenslotte wijzen wij erop dat volgens de plannen van de architect het dak van dat immense tuinhuis (loods?) tot boven de moestuin van dhr. en mevr. Boussemaere-Claeys getekend is!

Het mag duidelijk zijn dat het hier een nieuwbouw is die gepland wordt, gelet op het feit dat de bestaande constructie niet in aanmerking kwam voor verbouwing. En nogmaals benadrukken wij dat de geplande constructie ter

vervanging komt van drie niet-vergunde, bouwvallige gebouwtjes: een duiventil, een berghok en een badkamer. Voorts herhalen wij dat die badkamer destijds illegaal tot op 30 cm van de eigendom van dhr. en mevr. Boussemaere-Claeys werd opgetrokken.

Bij beslissing van 15 november 1999 van uw College, heeft U zich uitgesproken over onze bouwaanvraag in volgende bewoordingen:

‘Overwegende dat het volgen van de stedenbouwkundige bepalingen bij gekoppelde bebouwing welke voorschrijven dat de vormgeving, dakhelling en aantal bouwlagen van de eerst opgerichte woning dient gevolgd, niet zou toelaten de vereiste slaapkamer te realiseren; dat gezien de beperkte breedte van de invulling een vloeiende overgang niet realiseerbaar is, mede gelet op het hoogteverschil van het vloerplan van de woningen, dat gelet op de feitelijke toestand de oude kleine woning op aanpalend perceel niet kan worden verbouwd/ herbouwd binnen de randvoorwaarden van het BPA, gezien de perceelsbreedte van amper 10 m.’ (cf. bouwvergunning van dhr. en mevr. Boussemaere-Claeys, dd. 1999 en bevestigd in een schrijven van de stad Ieper dd.2002).

Dat hieruit blijkt dat verzoekers een deel aan hun bestaande woning hebben gebouwd in dezelfde stijl en op dezelfde wijze en hoogte als wat bestond.

Dat thans blijkt dat de aanvragers dit geenszins van plan zijn van te doen. De richtlijnen van het bpa Posthoornwijk stipuleren nochtans duidelijk dat ‘bij gekoppelde bebouwing: de vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst opgerichte woning bindend zijn voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op een of op beide kavelgrenzen moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen de gevel aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 2,00 m doorlopen.’

Welke waarde heeft de beslissing van 15/11/1999 indien wat daarin vermeld staat plots een drogreden is?

Juist daarom zagen verzoekers zich verplicht geen wachtmuur te bouwen doch een afgewerkte muur in parementsteen vanaf grondniveau, wat een belangrijke meerkost betekende.

Verzoekers begrijpen niet hoe de geplande werken in overeenstemming zouden zijn met de vigerende verplichtingen van het toepasselijk BPA. De gevelbreedte der bestaande woonst is slechts 10 meter en nergens worden de grenzen ten aanzien van de buureigendommen gerespekteerd.

Verzoekers voegen dan ook een uittreksel uit uw beslissing van 15/11/1999 en een kopij van uw schrijven van 12 juni 2002.

Bovendien is het zo dat door de uitbouw tot een diepte van 12,55 en de geplande hoogte, alle zonlicht wordt afgenomen op het terras van verzoekers en in de woning (living, keuken, hobbyruimte en een kamer op de eerste verdieping). De architect van dhr. en mevr. Dewulf-Da Sousa Dias spreekt nergens over de belangrijkste oorzaak van dat lichtverlies voor dhr. en mevr. Boussemaere-Claeys, namelijk de bouw van dat enorme tuinhuis. Voorts verdedigt de architect zijn plannen omdat het hier voor dhr. en mevr. Dewulf-Da Sousa Dias de zuidkant betreft en dus de lichtinval optimaal moet worden benut. Is diezelfde kant ook niet de zuidkant voor dhr. en mevr. Boussemaere-Claeys. Moeten zij hun lichtinval afstaan terwijl zij al heel veel licht afgenomen zijn door de gebouwen van Calliau en Op Zigt? Ook hebben dhr. en mevr. Boussemaere-Claeys enkele jaren terug hier hun terras aangelegd en geïnvesteerd in elektrische zonneluifels. En dit omdat het hier de zuidkant van de woning betreft en omdat duidelijk staat in hun bouwvergunning dat de aanpalende bouwvallige woning niet meer mocht verbouwd noch herbouwd worden.

Alsof dit nog niet genoeg is wordt dan eveneens een tuinberging van 5,02 m. op 9,02 m. gepland ter hoogte van het verlengde der beoogde woning.

Er dient opgemerkt dat er hier eveneens geen rekening wordt gehouden met de bestaande BPA-voorschriften.

Het tuinhuis, zeg maar kleine loods, ligt in de zone voor ‘open ruimten’:

De bouwvoorschriften schrijven voor dat een inplanting enkel kan op 0 of 3 m. Het tuinhuis wordt diagonaal ingeplant ten overstaan van de moestuin, eigendom van de heer en mevrouw Boussemaere. Op de plantekening hangt het dak zelf over, boven de eigendom van de heer en mevrouw Boussemaere.

Zo tegenpartij in een scherpe hoek zijn gebouw wil inplanten dienen zij ermee rekening te houden dat die scherpe hoek twee zijden heeft die beiden aanpalen aan de heer en mevrouw Boussemaere.

Door dat desbetreffende tuinhuis daar in te planten kunnen zij zelfs een deel van hun tuin niet meer bereiken zonder helikopter.

Dit is alleszins totaal onaanvaardbaar op die plaats, met opnieuw alle lichtafname als gevolg.

Bovendien beschikken de aanvragers over een grens van 30 meter evenwijdig aan de straatzijde achteraan hun tuin om er deze berging te plaatsen en kunnen dit zelfs bouwen ter hoogte van de andere buureigendom zonder de zekere hinder uit nabuurschap te veroorzaken voor verzoekers.

Tenslotte wensen verzoekers te wijzen op het feit dat omtrent de perceelsgrens, inclusief de plaats waar op de eigendom van verzoekers een badkamer door de rechtsvoorgangers van de aanvragers werd gebouwd, nog steeds een procedure in afpaling bezig is. Deze werd destijds ingeleid door Mevrouw Germana Vandenhove.

Zij zijn door deze procedure gebonden en dienen derhalve bij elke aanvraag tot bouwen een perfecte eigendomsgrens te bepalen en te respecteren.

De heer en mevrouw Boussemaere willen er ook nog eens nadrukkelijk op wijzen, dat zij al deels een aaneengesloten bebouwing vormen met de twee kleinhandelszaken (de fruit en groenten handel Calliau en b.v.b.a. Op Zigt) over een lengte van ruim 17 meter. Een gebouw dat ons al voor een groot deel de zuiderzon ontnemt.

In ieder liggingsplan van de nieuw te realiseren woning, worden die gebouwen telkens ten onrechte getekend als deel uitmakend van de woning Boussemaere-Claeys.

Dit geeft een totaal foutief beeld van de realiteit. Op die manier wil hij verdoezelen dat aan de eigendom van Boussemaere-Claeys aan de linkerzijde al is aangebouwd.

CONCLUSIE:

De aanvraag is onmogelijk goed te keuren, zonder de wet en toepasselijke voorschriften te ontkennen, wat het geheel onwettig zou maken.

Daarom verzetten verzoekers zich tegen de ingediende aanvraag en zijn overtuigd dat de ingediende vraag zal worden afgewezen”.

7. Op 10 juli 2006 beraadslaagt het college van burgemeester en schepenen van de stad Ieper over het bezwaarschrift en verklaart het ongegrond om de volgende redenen:

“a) b) omdat de geplande woning inderdaad dicht bij de zijkavelgrens komt dan de 4 m, wordt de procedure als een afwijking (art. 49 DRO) behandeld. Voor een afwijking op de inplanting kan na toestemming van de gemachtigde ambtenaar toch een vergunning verleend worden.

e) Intussen is het betrokken perceel uitgebreid door afsplitsing van een deel van de tuingrond van het rechter buurperceel volgens de procedure van art. 138 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Daardoor heeft het nu wel voldoende breedte (12 m) voor een

halfopen bebouwing. Een motivering in een andere bouwvergunning kan ten andere nooit een weigeringsgrond vormen. Dit kunnen enkel stedenbouwkundige voorschriften of een gemotiveerde beoordeling van de goede plaatselijke ordening. De voorwaarde om de scheidsmuur af te werken met een gevelsteen, werd ingegeven uit esthetische gronden. Ook nu blijft nog een aanzienlijk deel van de scheidsmuur vrij. Door de eerdere gevelsteen vormt dit geen esthetisch probleem. Het komt aan de burgerlijke rechtbank toe om de voorwaarden te bepalen waartegen een deel van de scheidsmuur eventueel nog moet overgenomen worden.

d) f) g) het bezwaarschrift is ongegrond. De bouwdiepte van de uitgebreide woning bedraagt 11 m van gevel tot gevel. Achteraan is nog een oversteek van 1,5 m breedte. Het BPA laat een bouwdiepte van 15 m toe voor de gelijkvloerse en 15 m voor de eerste verdieping. De woning zelf heeft één bouwlaag en een zadeldak. In dit zadeldak is nog een dakkapel voorzien, maar die zit op voldoende ruime afstand van de perceelsgrens om geen invloed te hebben op de bezonning van de burens.

Het betreft twee woningen in halfopen bebouwing, aan elkaar gekoppeld. Hoewel de nieuwe woning ontegensprekelijk een invloed zal hebben op de bezonning op het terras kan het bezwaarschrift niet als gegrond aanvaard worden. Het terras ligt immers langs de perceelsgrens waartegen aan gekoppeld kan worden. De toegelaten afmetingen worden bepaald door het BPA. Het ontwerp (1 bouwlaag en dak, bouwdiepte 12 m) valt qua gabariet ruim binnen de grenzen van het BPA (1 bouwlaag op 15 m, 1 bouwlaag op 12 m en een dak. Het is de keuze van de bezwaarindiener geweest om zijn terras tegen de perceelsgrens waartegen aan gebouwd kan worden, in te planten. Daaruit kunnen geen rechten geput worden om de aanpalende eigenaar te beletten de ordening zoals vastgelegd in het BPA uit te voeren.

De tuin en uitbreiding van zijn woonruimtes van de bezwaarindiener liggen trouwens langs de andere, zuidgerichte kant van de woning. De verminderde bezonning in de late namiddag is eigen aan de schuine perceelsgrenzen, de toegelaten bouwdieptes in het BPA en de keuze van de bezwaarindiener om daar niet tot tegen de perceelsgrens aan te bouwen.

c) h) i) j) dit is een burgerlijke aangelegenheid tussen private partijen. Het college van burgemeester en schepenen kan dit niet laten meespelen tussen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening”.

Op dezelfde datum beslist het college van burgemeester en schepenen aan de gemachtigde ambtenaar een voorstel tot afwijking van het BPA “Posthoornwijk” te richten, voor wat betreft de te respecteren afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Volgens de ingediende plannen zou de vergunde woning immers ingeplant worden op een afstand van 1,71 meter tot 1,85 meter van de scheidinglijn met het rechtsaanpalende perceel, terwijl het voormelde BPA oplegt ofwel op de perceelsgrens te bouwen, ofwel op 4 meter afstand ervan.

8. Op 30 augustus 2006 keurt de gemachtigde ambtenaar het voorstel tot afwijking goed. Hij overweegt dat de bestaande woning die zou worden verbouwd op de in het voorstel aangeduide afstand van de perceelsgrens staat en dat het behoud van die toestand de goede ruimtelijke ordening niet schaadt.

9. Op 11 september 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning. Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende gesteld wordt:

“Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het betreft een aanvraag voor het verbouwen en uitbreiden van een koppelwoning in een wijk aan de rand van het centrum van Ieper.

In de onmiddellijke omgeving komen zowel vrijstaande als gekoppelde eengezinswoningen voor. De woning waartegen aangebouwd wordt, heeft 2 bouwlagen en een dubbel lessenaarsdak.

De te verbouwen woning heeft één bouwlaag en een zadeldak en een serie aangebouwde koterijen.

De vergunning voor de afbraak van deze koterijen werd reeds verleend.

Het ontwerp voorziet in het uitbreiden van de woning over een diepte van 11,44 m ter hoogte van de woonruimtes. De garage wordt slechts uitgebouwd tot een diepte van 7,79 m. De afstand tot de rechterkavelgrens bedraagt ter hoogte van de voorgevel 1,71 m en ter hoogte van de achtergevel van de garage 1,85 m. Deze afstand volgt uit het feit dat de bestaande zijgevel van de huidige woning wordt behouden.

Het dak wordt opgetrokken tot een zadeldak ten behoeve van slaapkamers onder de dakhelling met een opbouw voor de badkamer.

In de zone voor koeren en hovingen wordt een berging voorzien van $\pm 45 \text{ m}^2$ afgewerkt met een schilddak. Deze is conform met de stedenbouwkundige voorschriften van het bpa waar een bijgebouw van 50 m^2 is toegestaan.

Zowel de woning als de berging worden afgewerkt met baksteenmetselwerk in een geel genuanceerde baksteen met grijsblauw alu schrijnwerk en afgewerkt met rustieke roodbruine dakpannen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De bouwfysische toestand van de bijgebouwen is in dergelijke slechte staat, dat slopen de beste oplossing is.

Het verwijderen van de gebouwen is esthetisch een verbetering en komt de goede ruimtelijke ordening ten goede.

Watertoets

Het perceel ligt niet in een recent overstroomd gebied.

De dakoppervlakte bedraagt meer dan 75 m^2 . De aanvraag valt dan ook onder de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het regenwater wordt in een regenwaterput van 10 000 l opgevangen. In de straat is een openbare riolering aangelegd. Wanneer deze beide voorwaarden in gebruik zijn, mag aangenomen worden dat de goede waterhuishouding niet in het gedrang gebracht wordt en is voldaan aan de voorwaarden van de stedenbouwkundige verordening.

Zie tevens de nota van de ontwerper.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De woning betekent een opwaardering van het bestaande, niet meer aan de huidige woonvereisten aangepaste woning. De woning is sober en functioneel van opvatting.

In de bespreking van het bezwaarschrift is al uitvoerig ingegaan op de mogelijke invloed van de verbouwde woning op het linker buurperceel. De afwijking heeft betrekking op de rechter zijkavelgrens. Van deze buur (de verkoper van de woning) kwam geen bezwaarschrift binnen zodat mag aangenomen worden dat de verbouwing de woonkwaliteit van de vrijstaande woning daar niet ten gronde aantast. Deze woning bezit hoe dan ook nog een

ruime tuin en staat onder 45/ georiënteerd zodat over het grootste deel van deze woning, de afstanden tussen de gebouwen in het BPA gehaald worden.

Algemene conclusie

De aanvraag is in overeenstemming en is verenigbaar met de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke aanleg”.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

10. De tweede verwerende partij werpt de volgende exceptie van laattijdigheid op:

“1. Verzoekende partij stelt dat zij pas vanaf 3 november 2006 van het bestaan van de bestreden beslissing op de hoogte zou zijn geweest doordat zij op voormelde datum werd geconfronteerd met effectieve bouwwerken op het betreffende perceel en zij zich naar aanleiding hiervan is gaan informeren bij de bevoegde diensten.

Tweede verwerende partij merkt op dat verzoekende partij daadkrachtig de administratieve afhandeling van de bouwaanvraag van de heer en mevrouw Robby Dewulf - de Sousa Dias Lydia met betrekking tot het voormelde perceel heeft gevolgd. Zo diende verzoekende partij twee maal een bezwaarschrift in naar aanleiding van het openbaar onderzoek bij de respectievelijke bouwaanvragen aangaande het aan haar eigendom palende kwestieuze perceel; een eerste maal op 19 januari 2006 en een tweede maal op 22 juni 2006. Verzoekende partij zou vervolgens abrupt zijn gestopt met de opvolging van het dossier en zou zich pas op 3 november 2006, naar aanleiding van de effectieve start van de bouwwerken, zijn gaan informeren naar de stand van zaken bij de bevoegde diensten. Voormelde bewering van verzoekende partij aangaande het tijdstip van kennisname van de bestreden beslissing komt onwaarschijnlijk voor en kan niet worden aangenomen. Verzoekende partij heeft zich na het indienen van haar tweede bezwaarschrift ongetwijfeld regelmatig verder op de hoogte gehouden van de stand van zaken in het kwestieuze dossier en kan dan ook worden geacht korte tijd na datum van de bestreden beslissing reeds op de hoogte te zijn geweest. Het inleidend verzoekschrift van verzoekende partij dateert van 12 december 2006, hetzij meer dan drie maand na datum van de bestreden beslissing, terwijl zij alleszins kan worden geacht quasi onmiddellijk, minstens korte tijd nadien, op de hoogte te zijn geweest van de bestreden beslissing, zodat het inleidend verzoekschrift als laattijdig en derhalve onontvankelijk dient te worden verworpen”.

11. De bestreden stedenbouwkundige vergunning diende noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden, zodat krachtens artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partij er kennis van heeft gehad of geacht moet worden er kennis van te hebben gehad.

Het mag evenwel niet in de macht van een potentiële verzoekende partij liggen, wanneer zij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de bestuurshandeling die zij eventueel met een annulatieberoep wenst te bestrijden, die

kennisneming voor onbepaalde tijd uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn van beroep willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandeling buiten weten, zowel van de overheid van wie zij uitgaat, als van alle andere belanghebbenden, in het ongewisse wordt gehouden, met alle nadelige gevolgen van dien.

Het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van administratieve beslissingen te lang onzeker blijft en dat aan het voormelde artikel 4 van de procedureregeling ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen én van de bouwheer én van de omwonenden en andere belanghebbende personen, anderdeels, brengt met zich mee dat degene die meent te worden benadeeld door een stedenbouwkundige vergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, de verplichting heeft binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de hem ter beschikking staande middelen om kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning.

Eens die redelijke termijn verstreken, neemt de termijn van zestig dagen om een annulatieberoep in te dienen, een aanvang.

Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partij kennis had of kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning, bijvoorbeeld door aan te tonen wanneer de kwestieuze werken werden aangevat.

Het is dan weer zaak van de verzoekende partij in voorkomend geval aan te tonen dat zij binnen de redelijke termijn, via de geëigende middelen de nodige inlichtingen over de bestreden vergunning heeft proberen in te winnen.

12. De verzoeker stelt in zijn verzoekschrift dat hij “op 3 november 2006 geconfronteerd werd met effectieve bouwwerken op het naburig perceel”, waarop hij zich heeft geïnformeerd over het bestaan van een stedenbouwkundige vergunning.

Deze stelling wordt door de tweede verwerende partij niet weerlegd. Zij verstrekt geen concrete gegevens waaruit kan blijken dat de verzoeker reeds meer dan zestig dagen voor het instellen van het beroep kennis had of had moeten hebben van de inhoud van het bestreden besluit. Het loutere feit dat de verzoeker tijdens de vergunningsprocedure tweemaal een bezwaar heeft ingediend, toont geenszins aan dat hij eerder dan hij zelf stelt kennis had van het bestaan van de vergunning.

13. De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van het eerste middel

Uiteenzetting van het middel

14. Het eerste middel wordt als volgt uiteengezet:

“3.1. Schending van art. 49 DRO 22 oktober 1996 juncto de stedenbouwkundige voorschriften van BPA ‘Posthoornwijk’

Art. 49 DROG van 22 oktober 1996 stelt dat de gemachtigde ambtenaar kan afwijken van de voorschriften van een BPA op het vlak van de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken, alsmede de voorschriften in verband met het uiterlijk, op voorwaarde dat het gemeentelijk college een met redenen omkleed voorstel in die zin doet.

In zijn voorbeslissing dd. 10 juli 2006 heeft eerste verwerende partij een voorstel tot afwijking gedaan, doch alleen gemotiveerd m.b.t. de perceelsafmetingen (...).

Zo stelt eerste verweerder op p. 2 (midden):

‘Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is niet in overeenstemming met de vastgelegde ordening. Ze wijkt af wat betreft de afstand tot de rechter zijkavelgrens (1,71 m i.p.v. 0/4 m)

Het afwijkingsvoorstel betreft volgende afwijking(en) ten opzichte van dit plan:

bpa	Afwijkingsvoorstel college
Afstand tot zijgrens: 0/4m	Afstand: 1,71m à 1,85m
(...)	

Nergens wordt in het voorstel aan de gemachtigde ambtenaar evenwel gemotiveerd waarom het door de bestreden akte verleende bouwwerk ook mag afwijken op het vlak van het uiterlijk. In BPA ‘Posthoornwijk’ (...) wordt bij gekoppelde bebouwing voorgeschreven (zie bemerkingen bij tabel I Bouwzones):

‘Bij gekoppelde bebouwing: De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst opgerichte woning zijn bindend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen de gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 2,00 m doorlopen.’

De goedgekeurde bouwplannen wijken daar zeer duidelijk van af (...). Zowel de vormgeving, de dakhelling als het aantal bouwlagen zijn verschillend. Ook ontbreekt elke harmonie op het vlak van de gevelmaterialen.

Bovendien loopt de voorgevelbouwlijn niet door, maar is er ter hoogte van de zijgevel van het pand van verzoeker een insprong van méér dan een meter (waarbij dan nog moet worden rekening gehouden met de uitsteek van het dak) (...).

De bestreden akte schendt derhalve art. 49 DROG in die zin dat eerste verwerende partij aan tweede verwerende partij geen gemotiveerd voorstel heeft gedaan op het vlak van de afwijking van de voorschriften inzake de voorgevelbouwlijn en inzake het uiterlijk van de bouwwerken. Evident heeft tweede verwerende partij in haar beslissing nopens het afwijkingsvoorstel dd. 30 augustus 2006 daar niet op geantwoord (...).

Het argument weegt nochtans des te zwaarder door nu de gemachtigde ambtenaar in een ongunstig advies bij een eerdere stedenbouwkundige aanvraag

op 30 maart 2006 stelde: ‘Het afwijkingsvoorstel is in strijd met de basisvisie die aan de grondslag ligt van het plan inzake het uitdrukkelijk gewenst uiterlijk’. Hieronder kan worden begrepen dat het vooraanzicht van de woning in koppelbouw een harmonisch geheel moet vormen met de reeds bestaande woning wat de nokhoogte, voorgevellijn, dakhelling, gebruikte materialen, enz., betreft.

Ten overvloede dient opgemerkt dat het opmetingsplan van landmeter Roelens dd. 5 mei 2005, gehecht aan de brief van notaris Ghesquiere dd. 29 juli 2005 en aan de notariële akte dd. 12 september 2005 (...), voorziet in een perceelsbreedte aan de straatzijde van 11,93 meter, dus minder dan de 12 meter die eerste verweerder zelf als minimum had vooropgesteld in de brief dd. 12 juni 2002. Dus sowieso is er nog 0,07 meter te weinig om voor vergunning in aanmerking te komen.

Het afwijkingsvoorstel van eerste verweerder ‘Afstand: 1,71m à 1,85m’ is ten andere niet precies omdat het aan de belanghebbende partij de vrijheid laat om tot 0,14 meter verder te bouwen. Een stedenbouwkundige vergunning mag dienaangaande niet de minste ruimte overlaten aan de bouwheer en, zeker wat de bebouwde oppervlakte betreft, moet zij blijk geven van de vereiste precisie. De exacte inplantingsplaats van de constructie, die het voorwerp van de aanvraag vormt, moet dan ook beschouwd worden als een essentieel bestanddeel van de vergunning (...). Dat deze bewering niet zomaar vrijblijvend wordt geuit maar grond vindt in het dossier, kan afgeleid worden uit de beschrijving van de uit te voeren werken door de architect. Zo schrijft deze in zijn nota dd. 11 mei 2006 (...): ‘Rond de bestaande buitengevel wordt een nieuwe gevelsteen geplaatst met een geïsoleerde spouw, om evidente bouwfysische en architecturale redenen. Aan de zijde van de Lijnwaadstraat 1A, wordt de zijgevel afgewerkt met dezelfde gevelsteen’ (...). Wie kan rekenen weet dat 1,71 meter, verminderd met een spouw en een gevelsteen, een verschuiving van op zijn minst 15 centimeter betekent. Dit betekent een afwijking van meer dan 60 procent op de afstand van vier meter”.

Beoordeling

15. In het middel wordt onder meer aangevoerd dat nergens in het voorstel aan de gemachtigde ambtenaar wordt gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het als volgt luidend voorschrift van het BPA:

“Bij gekoppelde bebouwing: De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst opgerichte woning zijn bindend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen de gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 2,00 m. doorlopen”.

Het adjectief “nieuwe” in de laatst geciteerde zin wordt gebruikt om de tegenstelling uit de drukken met de “bestaande gevel”. Uit het gebruik van de woorden “nieuwe bebouwing” kan, anders dan de verwerende partijen voorhouden, niet worden afgeleid dat het bedoelde voorschrift enkel betrekking heeft op “nieuwbouw” en niet toepasselijk zou zijn op de onderhavige aanvraag die betrekking heeft op het verbouwen en uitbreiden van een bestaande woning door

dieper en hoger te bouwen, zodat de bewoonde oppervlakte ongeveer verdubbelt. Ook deze laatste handelingen moeten worden aanzien als “bouwen” in de zin van het bedoelde voorschrift.

Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de bestreden vergunning betrekking heeft op het bouwen op een perceel met een bestaande gevel op de linker zijkavelgrens. De voorgevelbouwlijn van de door het bestreden besluit vergunde woning bevindt zich meer dan een meter dieper dan de voorgevelbouwlijn van de links aanpalende woning. Anders dan in het voorschrift is voorzien, loopt de voorgevelbouwlijn dus niet over een breedte van minimum 2,00 meter door. Nergens in het voorstel aan de gemachtigde ambtenaar wordt gemotiveerd waarom wordt afgeweken van het voorschrift inzake het doorlopen van de voorgevelbouwlijn.

16. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 11 september 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ieper houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een woning (aangepast ontwerp) en het bouwen van een tuinberging op een perceel gelegen te Ieper, Lijnwaadstraat, kadastraal bekend sectie E, nr. 128/y4.

2. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijftientig juni 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Jeroen Van Nieuwenhove,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens