

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 93.974 van 14 maart 2001
in de zaak A. 94.301/X-9695.**

In zake : 1. Florimond DE WEIRT,
2. Johan DE WEIRT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat K. BOUVE,
kantoor houdende te
8200 BRUGGE-SINT-MICHIELS,
Karel De Wolfstraat 8, bus 3

tegen :

1. de stad DIKSMUIDE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat G. AMPE,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
Kerkstraat 8, bus 1,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd
door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te 8400 OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

tussenkommende partijen :

1. Bart DEBRUYNE,
2. Inge CLAEYS,
wonende te 3570 LEOPOLDBURG,
5² Regiment Lancierslaan 2.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Florimond DE WEIRT en Johan DE WEIRT op 4 augustus 2000 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 10 november 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Diksmuide waarbij aan Bart DEBRUYNE-CLAEYS de bouwvergunning wordt verleend voor "het oprichten appartementsgebouw / 6 garages / slopen gebouwen" op een perceel gelegen te Diksmuide, Grote Dijk 4, kadastraal bekend Sectie A, nr. 325 k/deel;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur
P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan
partijen;

Gelet op de beschikking van 27 november 2000
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 december
2000, datum waarop de zaak wordt uitgesteld tot de
openbare terechtzitting van 20 december 2000;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat
P. JONGBLOET die, loco Advocaat K. BOUVE verschijnt voor
verzoekers, van Advocaat G. AMPE, die verschijnt voor de
eerste verwerende partij, van Advocaat P. AERTS die,
loco Advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de tweede
verwerende partij en van Advocaat D. COOL, die ver-
schijnt voor de tussenkomenende partijen;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur
P. BARRA;

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;

Overwegende dat Bart DEBRUYNE en Inge CLAEYS
met een verzoekschrift van 14 september 2000 hebben
gevraagd om in het administratief kort geding te mogen
tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te
willigen;

Overwegende dat Bart DEBRUYNE-CLAEYS op
28 maart 1999 bij het college van burgemeester en

schepenen van de stad Diksmuide een eerste bouwaanvraag heeft ingediend voor het bouwen van een appartementsgebouw, 6 garages en het slopen van de bestaande bebouwing op een perceel gelegen te Diksmuide, Grote Dijk 4, kadastraal bekend Sectie A, nr. 325k/deel; dat verzoevende partijen eigenaars en bewoners zijn van het woonhuis gelegen Grote Dijk 6A; dat tijdens het openbaar onderzoek over de bouwaanvraag 8 bezwaarschriften werden ingediend, waaronder één door eerste verzoeker; dat de cel Monumenten en Landschappen op 23 april 1999 een ongunstig advies heeft uitgebracht; dat de plannen blijkbaar werden aangepast met een nieuwe versie gedagtekend 28 mei 1999; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 15 juli 1999 de gevraagde bouwvergunning heeft geweigerd op grond van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, waarin erop wordt gewezen dat de woonbebouwing langs de Grote Dijk vooral wordt gekenmerkt door eengezinswoningen met 2 tot 3 bouwlagen, dat deze lokatie ruimtelijk geschikt is om een grotere woondensiteit te voorzien, om zo ook aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen te voldoen, dat uit de afweging van deze ruimtelijke geschiktheid en de ruimtelijke bestaande toestand een beperkte woonverdichting kan worden toegelaten, dat de voorgestelde bouwhoogte aanvaardbaar is, maar dat de bouwdiepte langs de kant van het begijnhof, 17,25 m met een blinde gevel die zal blijven bestaan, te diep is, en moet beperkt worden tot maximum 15 m; dat Bart DEBRUYNE-CLAEYS op 9 augustus 1999 een nieuwe bouwaanvraag heeft ingediend voor het bouwen van een appartementsgebouw, 6 garages en het slopen van de bestaande bebouwing op hetzelfde perceel; dat het ontworpen appartementsgebouw omvat, op de gelijkvloerse verdieping een appartement met garage en daarnaast een doorgang naar het perceel achteraan, op de eerste en de tweede verdieping telkens twee appartementen, en op de derde verdieping twee appartementen waarvan de slaapkamers en de badkamer van één van die appartementen zich in de vierde

dakverdieping bevinden; dat op het perceel achteraan nog vijf garages zijn voorzien; dat het appartementsgebouw een nokhoogte heeft van 14,60 m, en een bouwdiepte op het gelijkvloers van circa 22 m en vanaf de eerste verdieping tot 15 m; dat de bebouwde oppervlakte vóór de werken 103 m², na de werken 733 m² bedraagt, en het volume vóór de werken 332 m³, en na de werken 2035 m³; dat het college van burgemeester en schepenen op 12 augustus 1999 een gunstig pre-advies heeft uitgebracht, waarin onder meer wordt overwogen dat geen nieuw openbaar onderzoek moet worden georganiseerd vermits de bouwdiepte van het hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 15 m en dit niet verder dan 3 m reikt dan het aanpalend gebouw, dat voorts de voorgestelde bouwhoogte aanvaardbaar is en de bouwdiepte wordt beperkt tot 15 m met een kleine gelijkvloerse uitbreiding die geen enkele hinder teweegbrengt voor de aanpalende eigenaar; dat de cel Monumenten en Landschappen op 20 augustus 1999 een ongunstig advies heeft uitgebracht, stellende dat er teveel wooneenheden worden voorzien (7) daar waar de onmiddellijke omgeving bestaat uit kleinschalige eengezinswoningen, dat de bouwdiepte van 15 m over vier bouwlagen niet overeenstemt met die van de belendende panden met een bouwdiepte van 10 en 12 m, dat de bebouwde omgeving twee bouwlagen onder een al dan niet benutte dakruimte kent, terwijl het project 5 volledig benutte bouwlagen heeft, dat de voorziene platte bedaking niet verenigbaar is met de ruimtelijke context, en er een vrij zwakke architecturale uitwerking van de voorgevel is en de tuinstrook volledig wordt ingenomen door verharding en garages; dat de gemachtigde ambtenaar op 26 oktober 1999 een voorwaardelijk gunstig advies heeft verstrekt, waarvan de bepalende overwegingen luiden als volgt :

"Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het perceel ligt langs de zeer karakteristieke Ringstaat die paalt aan het Handzamevaartje.

De bestaande woonbebouwing langs de Grote dijk is vooral gekenmerkt door eengezinswoningen met 2 tot 3 bouwlagen.

De aanvraag is drie bouwlagen met 1 woonlaag en een deel slaapkamerlaag in het dak.

Vanuit straatkant en vanuit de achterzijde is de tweede gebruikte laag in het dak niet zichtbaar, vermits geen ramen erop uitgeven.

Achter het perceel is een hoog voormalig ambachtelijk gebouw waarvoor reeds plannen bestaan om het om te vormen tot appartementen.

Dit ambachtelijk gebouw is 20 m hoog met een plat dak.

Over de Handzamevaart is een schoolgebouw met 3 hoge bouwlagen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Door de entourage van dit perceel, dicht bij de hoek en dicht bij de hoge bloemmolens met plat dak in de onmiddellijke nabijheid en de school aan de overkant is de voorgestelde bebouwing aanvaardbaar.

Door de opvatting van het dak is de uitwendige indruk van bewoningsdichtheid niet drukkend op de omgeving.

Algemene conclusie

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

(...)

Voorwaarden

Om het dakvolume nog te drukken kan aan beide zijden een afknotting worden toegepast.

Aangepaste plannen moeten voor afstempeling worden opgestuurd";

dat er een nieuwe aanpassing van de plannen wordt opgesteld, met name versie "D. 28/10/99 : afschuinen zijkanten dak voorgevel"; dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 10 november 1999 de bouwvergunning heeft verleend; dat de "beoordeling goede ruimtelijke ordening" door het college van burgemeester en schepenen luidt als volgt :

"Ruimtelijke is deze lokatie geschikt om een grote woondensiteit te voorzien, om zo ook aan het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen te voldoen.

Uit de afweging van deze ruimtelijke geschiktheid en de ruimtelijke bestaande toestand kan een beperkte woonverdichting worden toegelaten.

De voorgestelde bouwhoogte is aanvaardbaar, de bouwdiepte wordt beperkt tot 15 meter en een kleine

gelijkvloerse uitbreiding die geen enkele hinder heeft op de aanpalende eigenaar.

De inplanting, de gabarieten en de materiaalkeuze zijn in overeenstemming met de actuele inzichten terzake en verenigbaar met de aanpalende en met de omgevende bebouwing.

Het normale woonklimaat van de omwonende wordt niet verstoord";

Overwegende dat de eerste en de tweede verwerende partij en de tussenkommende partijen opwerpen dat de vordering niet ontvankelijk is; dat er vooralsnog geen noodzaak bestaat om over de opgeworpen excepties uitspraak te doen; dat een onderzoek van en een uitspraak over die excepties zich slechts zouden opdringen indien zou blijken dat de grondvoorwaarden voor schorsing vervuld zijn;

Overwegende dat krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging kan worden besloten 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;

Overwegende dat artikel 17, § 3, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing een uiteenzetting van de middelen en de feiten dient te bevatten die volgens de indiener ervan het bevelen van de schorsing rechtvaardigen; dat artikel 8, tweede lid, 5°, van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kortgeding voor de Raad van State bepaalt dat de vordering tot schorsing dient te bevatten "een uiteenzetting van de feiten die kunnen aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten akte of het aangevochten reglement de eiser een moeilijk te

herstellen ernstig nadeel kan berokkenen"; dat uit deze bepalingen volgt dat verzoekende partij in haar verzoekschrift duidelijk en concreet dient aan te geven waarin precies het moeilijk te herstellen ernstig nadeel is gelegen dat zij ingevolge de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit ondergaat of dreigt te ondergaan, en dat met niet in het verzoekschrift tot schorsing opgenomen feiten en verklaringen hieromtrent geen rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoekende partijen laten gelden dat de bestreden bouwvergunning hun woon- en leefsituatie ernstig zal verstoren, dat tegenover hun woning enkel de historische Handzamevaart ligt met vlakbij het gerenoveerde postgebouw en het geklasseerde begijnhof, dat in hun straat nog niet één appartementsgebouw werd opgetrokken, dat deze wordt gekenmerkt door uitsluitend kleinschalige eengezinswoningen met 2, hoogstens 3 bouwlagen, dat het project een ontoelaatbare schending is van het rustige en kleinschalige karakter van de wijk waardoor er een aanzienlijke waardevermindering te verwachten is, nu het rustig woongenot zo goed als teniet wordt gedaan, dat zij onmiddellijk achter en opzij van hun eigendom straks zullen worden geconfronteerd met een hoge muur van eigentijdse bouwmaterialen, dat er een ernstige aantasting is van het zicht en een stoornis van de privacy, dat de vensters in de zijgevel van verzoekers' eigendom zullen worden verduisterd wegens de hoogte van het appartementsgebouw, dat er tevens de achteruitbouw is met de verschillende terrassen die ontegensprekelijk problemen van privacy zullen creëren, dat het nadeel wat hen betreft "in hoofdzaak bestaat uit de manifeste en flagrante schending van de privacy, nu alle appartementen die zullen opgericht worden, behalve dit op het gelijkvloers, precies door de conceptie een vrije doorkijk hebben in de woning van verzoekers", dat het

dakterras dat wordt voorzien op de eerste verdieping geenszins op de wettelijke afstand is ingeplant hetgeen zorgt voor de mogelijkheid tot inkijk, dat waar zij alle zonlicht thans in hun woning langs opzij krijgen, via het venster van de woonkamer en de eetkamer, de nieuwbouw dit drastisch zal wijzigen, gelet op de oostelijke oriëntatie van de beide ramen, en dat het karakter van de Grote Dijk gelegen in een woongebied met culturele, historische en esthetische waarde, dreigt verloren te gaan; verzoekers stellen voorts dat het ondenkbaar is dat eenmaal het gebouw is afgewerkt, het nog ooit zal worden afgebroken;

Overwegende dat verzoekende partijen hun persoonlijk nadeel in wezen steunen op een waardevermindering van hun eigendom door het teloorgaan van het rustig woongenot, op een aantasting van hun privacy, op een vermindering van zonlicht en op een aantasting van het rustig woongenot door de inplanting van een appartementsgebouw met zeven appartementen;

Overwegende dat een eventuele waardevermindering een louter financieel nadeel is, en als zodanig in beginsel niet moeilijk te herstellen; dat verzoekers geen gegevens bijbrengen waaruit zou kunnen blijken dat dit in casu wel het geval zou zijn; dat wat betreft het verlies aan privacy door inkijk moet worden vastgesteld dat verzoekers woning niet paalt aan het bouwperceel, maar dat er tussen het op te richten appartementsgebouw en hun woning zich nog de doorgang bevindt naar de achteringelegen bloemmolens evenals de woning Grote Dijk nr. 5; dat uit de plannen niet blijkt dat er in de zijgevel van het ontworpen appartementsgebouw vensters zijn, en dat de vensters in de achtergevel geen rechtstreekse inkijk geven via de vensters in de zijgevel van verzoekers eigendom; dat er aan de achtergevel slechts twee terrassen blijken te zijn, met name een terras op de eerste verdieping dat aansluit op een

slaapkamer en zich bevindt op circa 10 m van verzoekers eigendom, en een terras dat zich in de dakconstructie bevindt, waar het zicht in de richting van verzoekers eigendom wordt ontnomen door de dakconstructie; dat in de gegeven omstandigheden niet kan worden aangenomen dat de appartementen "door de conceptie een vrije doorkijk hebben in de woning van verzoekers" zoals verzoekers betogen; dat gelet op de afstand van circa 10 m tot het op te richten appartementsgebouw en de ligging ervan ten noord-oosten van verzoekers' woning, evenmin aannemelijk is dat de vensters in hun zijgevel "wegens de grote hoogte van het appartementsgebouw in grote mate zullen worden verduisterd"; dat verzoekers' uiteenzetting geen overtuigende gegevens bevat waaruit kan blijken dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden bouwvergunning een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State;

Overwegende dat niet is voldaan aan de tweede door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarde om de schorsing van de tenuitvoerlegging te kunnen bevelen; dat die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Bart DEBRUYNE en Inge CLAEYS in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

Artikel 3.

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

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op tienduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op veertien maart tweeduizendeen, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.