

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 102.635 van 18 januari 2002
in de zaak A. 107.752/X-10.442.**

In zake :

1. Danny DE LOOF,
2. Peggy PIETERS,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat A. PATYN,
kantoor houdende te 9940 EVERGEM,
Schoonstraat 64

tegen :

1. de gemeente ASSENEDE,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. LEFRANC,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

verzoekende partij in tussenkomst :

de gemeente ASSENEDE.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Danny De Loof en Peggy Pieters op 20 juli 2001 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van de beslissing van 10 mei 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede waarbij aan Marnix COUCQUYT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot de afbraak van bestaande bijgebouwen en het bouwen van een garage en werkplaats op een terrein gelegen te Boekhoute (Assenede), Meuleken 18-20 kadastraal gekend Sectie B, nr. 0417b03;

Gezien de nota van de tweede verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 26 oktober 2001 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 november 2001;

Gehoord het verslag van Staatsraad L. HELLIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat A. PATYN, die verschijnt voor verzoekers, en van Advocaat T. DE SUTTER die, loco Advocaat P. LEFRANC verschijnt voor de tweede verwerende partij;

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 de gemeente ASSENEDE met een verzoekschrift van 13 augustus 2001 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

1. Over de gegevens van de zaak.

Overwegende dat de gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat :

1.1. Het in de bestreden beslissing beoogde terrein is volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in een woongebied; het is niet gelegen binnen het beheersingsgebied van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling noch binnen dit van een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg.

1.2. Verzoekers zijn eigenaars van het perceel met woning gelegen links naast het kwestieus terrein.

Met betrekking tot de beoogde bouwwerken hebben verzoekers op 18 februari 1995 volgende schriftelijke verklaring afgelegd :

"(...)

Ondergetekenden DE LOOF Danny en PIETERS Peggy, eigenaars van het perceel gelegen te Meuleken 22, verklaren zich hierbij akkoord t.o.v. Dhr. en Mevrouw Marnix COUCQUYT-DE RIDDER Meuleken 18, 9961 Boekhoute tot het oprichten van een garage-werkplaats op het perceel gelegen te 9961

Boekhoute, Meuleken 20, kadastraal gekend: sie B, Nr. 417h3 - 417T- 417S - 417T3 en dit op de scheidingslijn. Gedaan te Boekhoute, 18-02-95 Voor akkoord: PIETERS PEGGY DE LOOF DANNY";

1.3. Op kwestieus terrein is aan de rechterzijde de woning van de consorten COUCQUYT gelegen; aan de linkerzijde, kant verzoekers, staan er een woning (vroegere woning Meuleken nr. 20) met bijgebouwen; tussen de twee in, achteraan, een garage.

In deze bijgebouwen en garage baat Marnix COUCQUYT in bijberoep een garage uit.

1.4. Er werden eerdere bouwaanvragen voor het genoemde terrein door Marnix COUCQUYT bij het gemeentebestuur ingediend.

Na een weigeringsbeslissing vanwege het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede van 17 december 1998 over aanvraag tot het afbreken van bestaande bijgebouwen en het bouwen van een garage/werkplaats wordt op 28 december 1998 een tweede aangepaste aanvraag ingediend voor de afbraak van bestaande bijgebouwen en de bouw van een garage/werkplaats.

Op 7 april 1999 geeft de gemachtigde ambtenaar gunstig advies.

Op 15 april 1999 geeft het college van burgemeester en schepenen de gevraagde vergunning.

Die beslissing wordt bij arrest nr. 89.220 van 8 augustus 2000 geschorst en bij arrest nr. 95.946 van 30 mei 2001 vernietigd.

1.5. Op 30 januari 2001 dient Marnix COUCQUYT een nieuwe aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning tot afbraak van bestaande bijgebouwen en het bouwen van een garage/werkplaats.

De aanvraag is gewijzigd t.o.v. de vorige aanvraag die leidde tot de vergunning van 15 april 1999 : thans is er een voorziene oppervlakte van ongeveer 175 m², opnieuw is de nieuwbouw in twee gedeelten voorzien, het ene dat zou gebruikt worden als private garage, bureel en sanitair blok wordt ingeplant tegen de woning van verzoekers met dezelfde hoogte, dit is 3,35 m en heeft een lessenaarsdak, daarachter wordt een hoger gedeelte (de werkplaats) met een kroonlijsthoogte van 3,25 m en een nokhoogte van ongeveer 6 m (zadeldak) ingeplant op 3,80 m van de linkerperceelsgrens. De totale bouwdiepte is ongeveer 22,60 m waarvan 13,30 m tegen de perceelsgrens en 9,30 m op 3,80 m ervan. De maximale breedte is 12,50 m.

Qua gebruikte materialen is voorzien in een roodbruine gevelsteen en bruine stalen profielplaten als dakbedekking.

In de beschrijvende nota van de bouwheer die gevoegd is bij de aanvraag is er voorts sprake van het feit dat vooraan het gebouw voorzien wordt in de nodige verhardingen. Die lijken echter niet op het goedgekeurde plan aangegeven en worden dan ook blijkbaar niet vergund.

Voorts is in deze nota er sprake van het feit dat het kwestieus perceel in een zone met zowel residentiële als niet-residentiële bebouwing met een duidelijke verweving van activiteiten ligt. Er wordt als bijlage 1 een kadasterplan bij de nota gevoegd waarop 13 locaties zijn aangegeven die bedrijven in de omgeving van kwestieus perceel zouden herbergen.

Tenslotte wordt in de nota opgemerkt dat er bestaanbaarheid is met het woongebeuren : het gaat enkel om vervangbouw en 24 gezinnen uit de directe omgeving verklaren geen negatieve invloed van het bedrijf te ondervinden. Er is ook volgens de nota verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving; deze is zoals aangetoond niet zuiver residentieel, de kleinschaligheid van de garage wordt benadrukt en de burens links, de verzoekers, hebben reeds in 1995 hun uitdrukkelijk akkoord gegeven met de oprichting van een garage/werkplaats.

1.6. Er wordt een openbaar onderzoek georganiseerd van 6 februari 2001 tot 7 maart 2001.

Hierbij wordt één bezwaar ingediend namelijk door verzoekers.

Hierin wijzen zij erop dat de bezonning en de lichtinval t.a.v. hun eigendom in het gedrang wordt gebracht. Bovendien zou het project niet kaderen in de bebouwde omgeving die wordt gekenmerkt door nagenoeg uitsluitend woningbouw. Voorts valt de geplande garage zeer groot uit t.o.v. de gebouwen bij de burens.

1.7. Op 27 maart 2001 bespreekt het college het bezwaar.

Het stelt dat er op 5 december 1988 een milieuvergunning is afgeleverd en dat "de werken de goede ruimtelijke ordening, ter plaatse niet in het gedrang brengen".

De aanvraag wordt met een gunstig pre-advies naar de gemachtigde ambtenaar gestuurd.

1.8. Op 25 april 2001 geeft de gemachtigde ambtenaar gunstig advies.

1.9. Op 10 mei 200112 beslist het college tot de afgifte van de vergunning.

Die beslissing is als volgt gemotiveerd :

"gunstig,

Overwegende dat de omgeving getypeerd is door een gevarieerde bebouwing, waar naast de woonfunctie ook nog andere nevenfuncties voorkomen.

Overwegende dat het bouwen van een garage-werkplaats met een totale oppervlakte van 175,43 m² kan toegelaten worden in de bestemming woongebied, omdat een dergelijke constructie verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving.

Overwegende dat in zitting van het College dd 05.12.1988 een milieuvergunning werd afgeleverd voor het exploiteren van een garage, herstelplaats 2^e handwagens en gebruik van motoren 1,15 KW, op deze locatie.

Overwegende dat de nokhoogte van de te bouwen garage-werkplaats beperkt wordt tot 5,90 m.

Overwegende dat tussen de te bouwen werkplaats en de aanpalende percelen een bouwvrije strook wordt voorzien van 3,80 m langs de linkerzijde en 3 m langs de rechterzijde. Overwegende dat het te bouwen bureau en de autobergplaats worden aangebouwd aan de bestaande wachtgevel en dat rekening gehouden wordt met de bestaande bouwhoogte van de woning links.

Overwegende dat voor de uitvoering van de bouwwerken, gekozen wordt voor een materiaalgebruik dat overeenstemt met de gebouwen in de omgeving.

Overwegende dat het voorgestelde ontwerp in overeenstemming is met de goede plaatselijke ruimtelijk ordening".

Dit is de bestreden beslissing;

2. Over de ontvankelijkheid van de tussenkomst.

Overwegende dat de gemeente Assenede op 13 augustus 2001 een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend heeft; dat zij enkel een beslissing van het college van burgemeester en schepenen voorlegt waaruit blijkt dat dit college advocaat Patrick LACHAERT aanstelt als raadsman van de gemeente; dat evenwel geen beslissing wordt voorgelegd waaruit zou blijken dat het college van burgemeester en schepenen beslist heeft een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen en dus in rechte te treden; dat de tussenkomst derhalve als niet ontvankelijk moet worden afgewezen;

3. Over de gegrondheid van de vordering tot schorsing.

Overwegende dat luidens 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 bestreden beslissing kunnen verantwoorden

en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de akte of het reglement een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat met betrekking tot de eerste voorwaarde verzoekers in een eerste middel de schending aanvoeren van de artikelen 1, 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandeling, en het beginsel van behoorlijk bestuur en van de materiële en formele motiveringsverplichting; dat zij hierbij uiteenzetten dat artikel 5,1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen inhoudt dat een handelsinrichting of ambachtelijk bedrijf in woongebied mag gebouwd worden onder de dubbele voorwaarde van de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied en van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en dat de motivering van de beslissing dient aan te tonen dat deze voorwaarden vervuld zijn; dat, eerste onderdeel, het college van burgemeester en schepenen niet motiveert waarom er in casu verenigbaarheid zou zijn met de onmiddellijke omgeving, met het onderzoek van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving en met bestaanbaarheid met de bestemming woongebied; dat, tweede onderdeel, indien aangenomen wordt dat het advies van de gemachtigde ambtenaar toch in aanmerking zou moeten genomen worden als motivering, zich de vraag aandient of dit advies de beslissing in rechte en in feite voldoende ondersteunt omdat inzake de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied het hinderend en storend karakter van een garage niet aan bod komt en omdat ten onrechte wordt aangenomen dat de impact van het op te trekken gebouw qua belichting en bezonning minimaal tot nihil is en omdat ten onrechte wordt gesteld dat het zou gaan om een woonzone waar handelsinrichtingen en ambachtelijke bedrijven voorkomen wijl de omgeving van de kavel gekenmerkt is door nagenoeg uitsluitend woningbouw; dat inzake verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving de visuele impact op verzoekers en op de omgeving niet beoordeeld wordt, minstens zwaar wordt onderschat; dat de motieven waarop de gemachtigde ambtenaar zijn conclusie steunt onvolledig en/of onjuist zijn;

Overwegende dat de verwerende partij in haar nota opmerkt dat verzoekers bezwaarlijk kunnen ontkennen dat inzake het eerste onderdeel, de beslissing formeel gemotiveerd is ook zowel op het vlak van de bestaanbaarheid als op het vlak van de verenigbaarheid en dat wat het tweede onderdeel betreft de aard en de omvang van het bedrijf uitdrukkelijk in rekening werd gebracht bij de beoordeling van de bestaanbaarheid en dat bij de beoordeling van de verenigbaar-

heid rekening werd gehouden met de aard en het gebruik van de in de omgeving bestaande gebouwen;

Overwegende dat met betrekking tot het eerste onderdeel met verzoekers moet worden vastgesteld dat het college van burgemeester en schepenen zich niet aansluit bij het advies van de gemachtigde ambtenaar; dat het louter aanhalen van het advies van de gemachtigde ambtenaar een andere finaliteit heeft dan het motiveren van een beslissing; dat het college van burgemeester en schepenen, doordat het over een eigen beslissingsbevoegdheid beschikt, ertoe gehouden is zijn eigen redengeving te doen kennen; dat, in het geval het college van oordeel is dat, wat hem betreft, de redenen vervat in het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar het verlenen van de vergunning verantwoorden, de motiveringsverplichting op zijn minst vereist dat het college van burgemeester en schepenen zulks in zijn beslissing over de bouwaanvraag dan ook met zoveel woorden vermeldt; dat dit te dezen is nagelaten; dat ook de eigen motivering van het college niet beantwoordt aan wat zou dienen verstaan te worden onder het evalueren van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en de bestaanbaarheid met de bestemming; dat immers artikel 5,1.0., van voornoemd besluit bepaalt dat "de woongebieden (...) bestemd (zijn) voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening ambacht en kleinbedrijf voor zover deze 'taken' van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd (...)", en dat "deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen (...) echter maar (mogen) worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving"; dat uit de samenlezing van de beide bepalingen volgt dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van een bouwwerk dat, zoals ten deze is bestemd voor handel, dient te worden uitgegaan van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik van de in die onmiddellijke omgeving bestaande gebouwen of open ruimten; dat dienvolgens de door artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 opgelegde motiveringsverplichting vereist dat de vergunning voor een dergelijk bouwwerk de aan de onmiddellijke omgeving ontleende feitelijke gegevens aangeeft die op afdoende wijze aantonen dat het stedenbouwkundig verenigbaar is met deze omgeving; dat inzake de bestaanbaarheid met de bestemming woongebied rekening dient gehouden te worden met de aard en de omvang van het bedrijf, waardoor dat laatste, inzonderheid om redenen van ruimtelijke ordening onder geen beding in het woongebied kan worden ingeplant ofwel wegens het intrinsiek storend karakter van het bedrijf ofwel wegens de

bijzondere aanpak van het woongebied; dat te dezen zomaar zonder concrete gegevens geponeerd wordt dat de omgeving getypeerd wordt door een gevarieerde bebouwing waar naast de woonfunctie ook nog andere nevenfuncties voorkomen en dat wat bedoeld wordt onder nevenfuncties met het oog op de toepassing van artikel 5 van voornoemd besluit evenwel volstrekt in het ongewisse blijft; dat met betrekking tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving de motivering beperkt is gebleven tot het opsommen van de inplantingscoördinaten van het project, het vermelden van de wachtgevel en het stellen dat het materiaalgebruik overeenstemt met de gebouwen in de omgeving zodat van de specifieke kenmerken van de onmiddellijke omgeving, die voornamelijk afhankelijk zijn van de aard en het gebruik van de in die onmiddellijke omgeving bestaande gebouwen of open ruimten, geen gewag is gemaakt; dat het middel derhalve in zijn beide onderdelen ernstig is;

Overwegende dat met betrekking tot de tweede voorwaarde verzoekers stellen dat zij wonen naast het project dat gedeeltelijk wordt gebouwd aan hun woning en op 3,80 m van hun eigendom; dat de visuele impact langs de oostzijde een blinde muur is en dat het uitzicht op de omliggende tuinen zal onttrokken worden, dat de lichtinval en het zonnelicht drastisch zullen verminderen; dat de harmonie verdwijnt met de overige alleenstaande woningen en het rustige karakter van de woonwijk wordt aangetast; dat tenslotte hun rechtszekerheid wordt aangetast nu ze een woning kochten in een rustig woongebied;

Overwegende dat de tweede verwerende partij verwijst naar het arrest nr. 89.220 van 8 augustus 2000 dat een ernstig nadeel heeft aanvaard; dat evenwel de bouwplannen thans wezenlijk veranderd zijn; dat verzoekers thans lijken aan te voeren dat welk project ook naast hun deur, voor hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal beteken; dat ook het zogenaamde open landelijk karakter van de wijk ernstig gerelativeerd moet worden aangezien in de buurt een aantal dienstverlenende, ambachtelijke en kleine bedrijven gevestigd zijn; dat de geplande afbraak zal geschieden zonder dat dit noodzakelijkerwijze moeilijk of kostelijk zou zijn voor verzoekers;

Overwegende dat zelfs al kan worden aangenomen dat de beoogde inplanting gedeeltelijk tot op 3,80 m van de perceelsgrens een bestaande situatie voor verzoekers verbetert, er niettemin niet kan worden ontkend dat de bouw van een bedrijfsgebouw - voorheen een woning met een meer geïsoleerd bedrijfsgebouw

achteraan - vlak naast verzoekers eigendom, als een ernstig nadeel kan worden ervaren dat moeilijk herstelbaar lijkt;

Overwegende dat aldus is voldaan aan de voorwaarden van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State; dat die vaststelling volstaat om verzoekers' vordering toe te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de gemeente ASSENEDE in de vordering tot schorsing wordt afgewezen.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 10 mei 2001 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Assenede waarbij aan Marnix COUCQUYT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot de afbraak van bestaande bijgebouwen en het bouwen van een garage en werkplaats op een terrein gelegen te Boekhoute (Assenede), Meuleken 18-20 kadastraal gekend Sectie B, nr. 0417b03.

Artikel 3.

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

De kosten van het verzoek tot tussenkomst in de schorsingsprocedure, bepaald op 123,95 euro, komen ten laste van de verzoekende partij in tussenkomst.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
achttien januari 2002, door :

de H.	L. HELLIN,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

L. HELLIN.