

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 84.370 van 23 december 1999
in de zaak A. 85.807/X-9074.**

In zake : Wilfried DE BEER,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. MATTHYS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Sint-Annaplein 34

tegen :

de bestendige deputatie van de provincieraad
van OOST-VLAANDEREN.

tussenkomen de partij :

Daniël DE BUYSERE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat J. VERDONCK,
kantoor houdende te 8200 BRUGGE,
Pastoriestraat 137/1.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Wilfried DE BEER op 29 juli 1999 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 12 mei 1999 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij het beroep van Daniël DE BUYSERE tegen het besluit van 18 januari 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo houdende weigering van de vergunning voor het bouwen van een woning na het slopen van een bestaande woning op een perceel gelegen te Eeklo, Kerkstraat 8, kadastraal bekend Sectie E, nr. 674/c, wordt ingewilligd;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door Auditeur
P. BARRA;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 7 oktober 1999 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 november 1999, datum waarop de zaak wordt uitgesteld tot de openbare terechtzitting van 10 november 1999;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat D. MATTHYS, die verschijnt voor verzoeker, van Bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van Advocaat S. DESCHREVEL, die verschijnt voor de tussenkomende 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 Daniël DE BUYSERE met een verzoekschrift van 27 augustus 1999 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen;

Overwegende dat Daniël DE BUYSERE op 1 juli 1998 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo een bouwaanvraag heeft ingediend voor het bouwen van een woning na het slopen van een bestaande woning op een perceel gelegen aan de Kerkstraat 8 te Eeklo, kadastraal bekend Sectie E, nr. 674/c, palende aan verzoekers eigendom; dat de te slopen woning een bouwdiepte heeft van 16,40 m op het gelijkvloers en 12,85 m op de verdieping, met daarachter een reeks bergingen tot een diepte van 28,95 m vanaf de straat; dat verzoekers woning een bouwdiepte heeft van eveneens

16,40 m, met daarachter een tuin; dat de nieuw op te richten woning de integratie beoogt van de bijgebouwen in het woongebouw zodat een totale bouwdiepte van 29 m wordt gerealiseerd; dat in de oorspronkelijke bergplaats een overdekte vijver wordt voorzien, met veranda, en daarboven een zitruimte, verbonden door een overdekte doorgang naar het woonhuis, en palende aan verzoekers eigendom; dat in het zadeldak boven de achterbouw twee dakvensters zijn voorzien die uitgeven op verzoekers tuin; dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan Eeklo-Aalter is gelegen in een woongebied; dat het niet gelegen is binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, en evenmin binnen een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling; dat tijdens het openbaar onderzoek dat over de bouwaanvraag wordt gehouden door verzoeker een bezwaarschrift wordt ingediend, waarin in essentie wordt aangevoerd dat de bestaande berging en voormalig atelier een wijziging van bestemming zal ondergaan en een tweede woonzone wordt gecreëerd, en dat ingevolge de configuratie van de achterliggende tuinen de op te trekken muur onaanvaardbaar is; dat het college van burgemeester en schepenen op 15 oktober 1999 over dit bezwaar heeft beslist als volgt :

"Het bezwaar kan niet weerhouden worden om volgende redenen :

voor wat betreft het wijzigen van bestemming van de achterbouw, het samenvoegen ervan met die van Kerkstraat 10 en het slopen van de tuinmuur die de binnenkoeren scheidt tussen de woningen in kwestie (Kerkstraat 8 en 10), dient een afzonderlijke bouw-aanvraag te worden ingediend; bovendien mag het dakvlakvenster in de achterkant van de achterbouw, boven de zitruimte, dat uitkijk geeft op de belendende achtertuinten niet worden uitgevoerd;

voormelde gegevens zullen als dusdanig in de desbetreffende bouwvergunning worden opgenomen en er één geheel mee vormen.

Verder kan gesteld worden dat :

- ° op 01.07.1998 het vereiste ontvangstbewijs werd afgeleverd na controle door onze diensten op de volledigheid van de aanvraag om bouwvergunning;

- ° volgens het ingediend bouwplan, de werken aan de achterbouw een verbouwing inhouden en als dusdanig ook zullen vergund worden.
- ° het burgerlijk wetboek voorziet in het bouwen van een muur die dient tot scheiding van huizen, binnenplaatsen en tuinen, van tenminste 2,60m hoog in steden en voorsteden met minder dan 5.000 inwoners";

dat het college op dezelfde datum een gunstig pre-advies heeft uitbracht "met uitzondering van het dakvlakvenster in de achterkant van de achterbouw, boven de zitruimte, dat uitkijk geeft op de belendende achtertuinten"; dat het college van burgemeester en schepenen bij besluit van 18 januari 1999 de bouwvergunning heeft geweigerd op grond van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, dat in essentie is gesteund op volgende motieven :

"Het openbaar onderzoek

(...)

Evaluatie bezwaren

De bewoner rechts van de nieuw te bouwen woning maakt bezwaar inzake de 'te verbouwen berging' en de dakvensters erin. Tevens wordt bezwaar gemaakt inzake de tuinmuur en vreest hij de grote bouwdiepte. De bezwaren zijn terecht. Het advies van het C.B.S. wordt niet gevolgd.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Qua uitzicht en materiaalgebruik is de woning esthetisch verantwoord en integreerbaar in het straatbeeld. Door het integreren van de achterliggende bergplaats in het woongebouw wordt er echter een te grote bouwdiepte gerealiseerd waardoor de goede plaatselijke aanleg wordt overschreden en de woonfunctie komt in het gedrang.

Het feit dat de woning links wel met een dergelijke bouwdiepte werd vergund is een gevolg van het feit dat uit de bouwplannen blijkt dat er een handelsfunctie zou worden uitgeoefend. In dit geval kan een grotere bouwdiepte worden toegestaan. Hier betreft het een woning, palend aan een woning met beperkte diepte";

dat Daniël DE BUYSERE op 2 maart 1999 beroep heeft ingesteld bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen; dat de bestendige deputatie bij het bestreden besluit van 12 mei 1999 het beroep heeft ingewilligd en aan Daniël DE BUYSERE de

gevraagde bouwvergunning heeft verleend; dat de voor het onderzoek van de zaak van belang zijnde overwegingen van dit besluit luiden als volgt :

"dat aan de achterbouwen belangrijke verbouwingswerken en enigszins uitbreidingen worden voorzien, waarbij een soort van ruime wintertuin wordt uitgebouwd en waarbij de dakprofielen en hoogten grotendeels worden behouden, doch waarbij de vroegere aanwendungen als bergingen worden gewijzigd in binnentuin en binnenvijver;

dat het kleine achtertuintje iets zou verkleinen en zou worden afgesloten met muren van 2,45 m hoogte;

dat de aanvraag grotendeels de verfraaiing beoogt van het pand dat thans een eerder verouderde en verwaarloosde aanblik vertoont;

dat hierbij tevens een modernere en meer eigentijdse indeling van de lokalen en aankleding van de gevels wordt toegepast;

(...)

dat de aanvraag een voorafgaandelijk gunstig advies kreeg van het college van burgemeester en schepenen, waarbij een reeks voorwaarden werden vooropgesteld, waarbij in het bijzonder wordt gesteld dat geen gunstig advies wordt verleend nopens het dakvenster in de achterkant van het achtergebouw, boven de zitruimte dat uitkijk geeft op de belendende achtertuinen;

dat m.b.t. deze opmerking in het voorafgaandelijk advies van het college van burgemeester en schepenen dient opgemerkt dat het voorziene dakvenster in de achterkant van het achtergebouw (verdieping boven de binnenvijver), t.t.z. in de zitruimte boven de binnenvijver, volgens de aanduidingen van het voorgedragen plan, zou worden aangebracht in het hellende dak op ca. 70 cm en meer, van het vertikaal vlak gaande door de perceelsscheiding;

dat volgens de bepalingen van artikels 675 tot 680 van het burgerlijk wetboek dergelijk 'schuin uitzicht' slechts verboden wordt voor afstanden van minder dan 60 cm;

dat nopens de voorziene afsluitmuur van het tuintje de stelling van het stadsbestuur kan bijgetreden worden vermits volgens artikel 663 van het burgerlijk wetboek voor dergelijke afsluitmuren een hoogte van minstens 2,6 m is toegelaten in steden en voorsteden met minder dan 50.000 inwoners;

Overwegende dat overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgesteld gewestplan Eeklo-Aalter de bouwplaats gelegen is in het woongebied;

dat volgens artikel 5 paragraaf 1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede

handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, voor zover deze taken van bedrijf om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven, en dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

dat het voorstel in overeenstemming is met deze bestemming;

dat de stelling van de gemachtigde ambtenaar niet kan bijgetreden worden;

dat het woongebied in eerste instantie de woonfunctie beoogt;

dat de uitbouw van de achtergebouwen van het eigendom quasi identiek is als deze van de bestaande achtergebouwen, zij het dat de nieuwe gebouwen qua uitzicht en materiaalgebruik en de woning esthetisch meer verantwoord zijn en dat de functie berging wordt gewijzigd in wintertuin (met zitgelegenheid);

dat deze functie van wintertuin in essentie minder tegenstrijdigheid met de omgeving vertoont dan het vroegere gebruik van berging, vermits de achtergronden in de omgeving reeds tuinen zijn;

dat enkel kan gesteld worden dat door het incorporeren van de tuin in het gebouw de bewoners meer gebruik kunnen maken van deze voorziening;

dat dergelijke uitbouw van woningen deel uitmaakt van de hedendaagse visie inzake levenswijze en wooncomfort;

dat uit hetgeen voorafgaat kan geconcludeerd worden dat onderhavig beroep vatbaar is voor inwilliging onder de door het schepencollege gestelde voorwaarden in zijn advies van 26 oktober 1998";

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 beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van artikel 53, § 3, van

het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen; dat door de beroepsinstantie inzake stedenbouw aan de motiveringsplicht is voldaan wanneer de uitspraak over het bouwberoep duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeeft waarop de overheid haar beslissing steunt, zodat blijkt of kan worden nagegaan of de overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld, en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen, dat in casu geen antwoord wordt gegeven op de motivering van de gemachtigde ambtenaar dat een te grote ruimtelijke bezetting in het leven wordt geroepen, dat de ruimten die tot stand worden gebracht en worden verbonden met het hoofdgebouw, meer zijn dan een tuin, dat zij een geïntegreerd deel van de woning zijn, die ten allen tijde door de bewoners kunnen worden gebruikt, en alle mogelijke activiteiten toelaten die met bewoning gepaard gaan, dat men in werkelijkheid te maken heeft met een binnenkoer met vijver, die gedeeltelijk is overbouwd met de eerste verdieping van wat nu nog een berging is, dat op deze eerste verdieping bovendien ruimten worden gepland die worden omschreven als "vide" en "zithoek", dat het duidelijk is dat op deze eerste verdieping niet meer kan worden gesproken van een overdekte tuin, maar veeleer van ruimten die zijn bestemd voor bewoning in de ruime zin van het woord, dat nergens in het bestreden besluit de argumentatie van de gemachtigde ambtenaar dat een te grote bouwdiepte wordt gerealiseerd en dat aldus de goede plaatselijke aanleg wordt overschreden en de woonfunctie in het gedrang komt, wordt weerlegd, dat de relevantie en de draagwijdte van eerdere adviezen en de motivering van voorgaande beslissingen duidelijk de omvang van de formele motiveringsplicht beïnvloeden, en de motivering des te preciezer en concreter moet zijn

wanneer de gemachtigde ambtenaar een ongunstig advies heeft uitgebracht, dat het helemaal niet voldoende en allerm minst draagkrachtig is de precieze motivering van het advies van de gemachtigde ambtenaar niet te volgen door op grond van vage en door de concrete feiten zelfs niet eens geschraagde overwegingen te stellen, dat de geplande uitbouw van woningen deel uitmaakt van de hedendaagse visie inzake levenswijze en wooncomfort, dat bij dit alles opvallend is dat in de aanvraag en op het plan nergens sprake is van een "wintertuin", dat het begrip "wintertuin" dus kennelijk in het dossier is ingevoerd door de technische dienst van de provincie, hetgeen uiteraard in diverse opzichten de uitgebrachte motivering vervalst, dat zo de link kon worden gelegd naar de omliggende tuinen om tot het beweerd niet-storend karakter te besluiten, dat een verkeerde indruk wordt gewekt over de aard van de verbouwing der achtergebouwen, dat volgens Van Dale een wintertuin een "tuin in een kas of serre (is) waarin men ook 's winters bloemen of planten kan houden, orangerie", zodat in onderhavig geval het gebruik van deze term als omschrijving van wat de aanvrager wil doen zeer betwistbaar is, dat de technische dienst van de provincie niet ter plaatse is geweest, en dat de bestendige deputatie aldus is uitgegaan van een subjectief voorgestelde situatie die in feite onjuist is, dat de redenering van de bestendige deputatie een tegenstrijdigheid bevat door enerzijds te stellen dat de nieuwe bestemming van de achterbouw minder strijdig zou zijn met de bestemming van de achterliggende tuinen omdat een "wintertuin" wordt gerealiseerd, maar anderzijds dat "een dergelijke uitbouw van woningen deel uitmaakt van ... wooncomfort", waardoor impliciet wordt aanvaard dat de "wintertuin" in werkelijkheid een woonfunctie bekleedt, dat het bestreden besluit niet de minste aandacht besteedt aan de problematiek van de geschonden privacy, terwijl dit wel als een gegrond bezwaar werd aanzien door andere instanties, met name de stadsarchitect, de aanvrager die

akkoord ging met het niet uitvoeren van het dakvenster boven de mezzanine, en de gemachtigde ambtenaar, die de aantasting van de privacy te groot noemde;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat de bestendige deputatie krachtens artikel 53 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, in graad van beroep dezelfde beoordelingsbevoegdheid heeft als het college van burgemeester en schepenen en de gemachtigde ambtenaar in eerste aanleg, dat de bestendige deputatie uitspraak doet op grond van een eigen onderzoek en beoordeling waarbij zij niet gebonden is door de weigeringsgronden van de gemachtigde ambtenaar en het college, dat de bestendige deputatie de aanvraag heeft getoetst aan de goede plaatselijke aanleg, dat in tegenstelling tot hetgeen verzoeker beweert geen te grote bouwdiepte wordt gerealiseerd, maar de bestaande bouwdiepte enkel wordt behouden, dat de uitbouw van de nieuwe achtergebouwen quasi identiek is aan deze van de bestaande achtergebouwen, waarbij de nieuwe gebouwen qua uitzicht en materiaalgebruik esthetisch meer verantwoord zijn, dat wat de ingeroepen schending van de privacy betreft, in de rechterzijgevel geen enkel raam is voorzien, maar enkel twee dakvensters in de achterkant van het achtergebouw, zodat tot op een diepte van ca. 29 m niet in verzoekers tuin kan worden gekeken, en de tuin bovendien wordt afgesloten met een 2,45 m hoge muur, dat de dakvensters beantwoorden aan de bepalingen van artikel 679 van het burgerlijk wetboek, dat wat betreft het gebruik van de term "wintertuin", de geplande werken aan de achtergebouwen en de siervijver in het technisch verslag duidelijk beschreven worden, waardoor de bestendige deputatie perfect werd voorgelicht, en voorafgaandelijk aan de opmaak van een technisch verslag steeds een plaatsbezoek gebeurt waardoor een duidelijk beeld van de bestaande situatie kan worden gevormd;

Overwegende dat de tussenkomende partij antwoordt dat in de motivering niet alle argumenten die tijdens de procedure konden worden voorgesteld, dienen te worden beantwoord, dat met betrekking tot de stelling van de gemachtigde ambtenaar dat een te grote ruimtelijke bezetting in het leven wordt geroepen, in de bestreden beslissing erop wordt gewezen dat de bestaande volumes niet echt worden gewijzigd, met uitzondering van de bijkomende verandastructuur tussen het vroegere atelier van beeldhouwer D'HAVE en de binnentuin, en dat de vermeende uitbreiding schromelijk is overdreven omdat de bestaande volumes grotendeels worden overgenomen, dat voorts terecht wordt benadrukt dat het concept winter-tuin perfect ingepast kan worden in een modern concept van bewoning waarbij er meer gebruik kan worden gemaakt van de tuin in zijn totaliteit, dat ook voorheen de achtergebouwen niet louter de bestemming van berging hadden, en dat ook ten tijde van het gebruik als atelier zich daar een zithoek bevond, dat de term "wintertuin" perfect past voor de beoogde bestemming, dat er geen tegenstrijdigheid is in de motivering aangezien elke tuin een element is van het wooncomfort in het algemeen, zonder dat een tuin alle woonfuncties zou omvatten, dat verzoekers argumentatie omtrent de schending van de privacy tegenstrijdig is, aangezien hij enerzijds zich beklagt over een schending van privacy, terwijl hij zich anderzijds verzet tegen het wettelijk recht om een tuin af te sluiten, en dat met betrekking tot het dakvenster de bestendige deputatie terecht heeft gesteld dat dit niet verboden is op grond van de bepalingen van de artikelen 675 tot 680 van het burgerlijk wetboek;

Overwegende dat artikel 53, § 3, van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, bepaalt dat de beslissingen van onder meer de bestendige deputatie met redenen worden omkleed; dat deze formele motiveringsverplichting inhoudt dat de bestendige deputatie in de beslissing

zelf de juridische en feitelijke overwegingen dient te vermelden waarop zij is gesteund, en dat deze afdoende moeten zijn; dat hieruit volgt dat enkel met de in de bestreden beslissing zelf opgenomen motieven rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting de bestendige deputatie, wanneer zij over een bouwberoep uitspraak doet, er niet toe gehouden is alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande procedure werden geformuleerd te beantwoorden; dat zij kan volstaan aan te geven welke, met een degelijke ruimtelijke ordening verband houdende redenen haar beslissing verantwoorden; dat deze redengeving des te meer concreet en precies moet zijn wanneer de gemachtigde ambtenaar in eerste instantie een ongunstig advies heeft uitgebracht en in een concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd;

Overwegende dat de bouwaanvraag in eerste instantie door het college van burgemeester en schepenen werd geweigerd op grond van het ongunstig advies van de gemachtigde ambtenaar; dat dit ongunstig advies is gesteund op volgende motieven :

"Het openbaar onderzoek

(...)

Evaluatie bezwaren

De bewoner rechts van de nieuw te bouwen woning maakt bezwaar inzake de "te verbouwen berging" en de dakvensters erin. Tevens wordt bezwaar gemaakt inzake de tuinmuur en vreest hij de grote bouwdiepte. De bezwaren zijn terecht. Het advies van het C.B.S. wordt niet gevolgd.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Qua uitzicht en materiaalgebruik is de woning esthetisch verantwoord en integreerbaar in het straatbeeld. Door het integreren van de achterliggende bergplaats in het woongebouw wordt er echter een te grote bouwdiepte gerealiseerd waardoor de goede plaatselijke aanleg wordt overschreden en de woonfunctie komt in het gedrang.

Het feit dat de woning links wel met een dergelijke bouwdiepte werd vergund is een gevolg van het feit dat uit de bouwplannen blijkt dat er een handelsfunctie zou worden uitgeoefend. In dit geval kan een grotere bouwdiepte worden toegestaan. Hier betreft het een woning, palend aan een woning met beperkte diepte.

Algemene conclusie.

De aanvraag is niet voor vergunning vatbaar";

Overwegende dat het bestreden besluit het standpunt van de gemachtigde ambtenaar niet is bijgetreden op grond van volgende motieven :

"dat het woongebied in eerste instantie de woonfunctie beoogt;

dat de uitbouw van de achtergebouwen van het eigendom quasi identiek is als deze van de bestaande achtergebouwen, zij het dat de nieuwe gebouwen qua uitzicht en materiaalgebruik en de woning esthetisch meer verantwoord zijn en dat de functie berging wordt gewijzigd in wintertuin (met zitgelegenheid);

dat deze functie van wintertuin in essentie minder tegenstrijdigheid met de omgeving vertoont dan het vroegere gebruik van berging, vermits de achtergronden in de omgeving reeds tuinen zijn;

dat enkel kan gesteld worden dat door het incorporeren van de tuin in het gebouw de bewoners meer gebruik kunnen maken van deze voorziening;

dat dergelijke uitbouw van woningen deel uitmaakt van de hedendaagse visie inzake levenswijze en wooncomfort";

Overwegende dat het bestreden besluit op het eerste gezicht niet aangeeft waarom het bezwaar van de gemachtigde ambtenaar dat door een te grote bouwdiepte de goede plaatselijke aanleg in het gedrang komt niet meer dient te worden gevolgd; dat de omstandigheid dat het bouwperceel volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan is gelegen in woongebied hiertoe niet afdoende is; dat dit evenmin het geval is met de overweging dat de uitbouw van de achtergebouwen quasi identiek is aan deze van de bestaande achtergebouwen; dat de aanwezigheid van bestaande gebouwen op een bepaalde plaats op zich niet impliceert dat de vervanging ervan door nieuwe gebouwen met een gelijkaardig volume en

profiel de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt; dat daarenboven met verzoeker lijkt te kunnen worden aangenomen dat de motivering van het bestreden besluit is behept met een tegenstrijdigheid in de mate dat met betrekking tot de achterbouw wordt gesteld, enerzijds "dat (de) functie van wintertuin in essentie minder tegenstrijdigheid met de omgeving vertoont dan het vroegere gebruik van berging, vermits de achtergronden in de omgeving reeds tuinen zijn", en de ontworpen achterbouw aldus qua inplanting vergeleken wordt met de omliggende tuinen die niet zijn bebouwd, en anderzijds "dat enkel kan gesteld worden dat door het incorporeren van de tuin in het gebouw de bewoners meer gebruik kunnen maken van deze voorziening; dat dergelijke uitbouw van woningen deel uitmaakt van de hedendaagse visie inzake levenswijze en wooncomfort", en aldus wordt aangenomen dat deze achterbouw integraal deel uitmaakt van de functie wonen, wat voor de omliggende tuinen niet het geval lijkt te zijn; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voornoemd artikel 17, § 2, gestelde voorwaarde betreft, verzoeker laat gelden dat hij een belangrijk verlies aan privacy zal lijden omdat in de gebouwen in tweede bouwlijn zal worden geleefd en gewoond, en dit tot op een zeer grote diepte, hetgeen een aanzienlijke impact zal hebben op zijn woonkwaliteit en de privacy in zijn tuin op ingrijpende wijze zal beperken, dat het bijkomend inrichten van de berging als zo beweerde "wintertuin" met op de bovenverdieping een zithoek en een "vide", het grootschalige en onverantwoord opdringerige van de hinderlijke constructies opgericht op nummer 10 nog sterk zal doen toenemen, dat de voorziene muur van 2,45 m hoogte de groene omgeving van de binnentuinen zal schenden, en een weinig esthetisch scherm zal vormen tegen zijn woning, en dat hij verplicht zal zijn bij te dragen in de kosten van de gemene muur, dat voorts maar

al te vaak bouwwerken, eens ze zijn opgericht, zelfs na een vernietiging door de Raad van State, niet meer of slechts na ettelijke jaren procederen worden afgebroken, hetgeen uiteraard de inmiddels geleden schade en ondergane last en hinder niet kan goedmaken, zelfs niet in de vorm van een pecuniaire vergoeding, dat de venale waarde van zijn woning negatief zal worden beïnvloed vermits, waar zijn eigendom nu nog geniet van een gezellige tuin, die dank zij de aanwezigheid van haagafsluitingen qua aanzicht en sfeer aansluit bij de andere binnentuinen van de omgevende woningen, en hem toelaat er ongestoord te vertoeven;

Overwegende dat de verwerende partij antwoordt dat er van een schending van de privacy geen sprake kan zijn gelet op de afwezigheid van ramen in de rechterzijgevel, dat de twee dakvensters worden geplaatst conform de bepalingen opgelegd door artikel 679 van het burgerlijk wetboek, dat met betrekking tot het grootschalige van de constructie dient te worden gesteld dat de reeds bestaande bouwdiepte wordt behouden, dat de verplichting bij te dragen in de kosten van een gemene muur is besloten in de bepalingen opgelegd door artikel 663 van het burgerlijk wetboek, en dat de waardevermindering slechts een financieel nadeel is, dat niet in aanmerking kan worden genomen bij het aanvechten van een bouwvergunning;

Overwegende dat de tussenkomende partij antwoordt dat de achterbouw slechts een beperkte functie heeft als wintertuin en dat het een gesloten constructie is die dus geen hinder voor de privacy zal vormen, dat bovendien de nieuwe bestemming heel wat minder hinderlijk is dan de vorige, namelijk een beeldhouwersatelier, dat de argumentatie omtrent de Kerkstraat 10 elke grondslag mist, dat verzoeker het wettelijk recht negeert op afsluiting door het oprichten van een muur die precies de privacy, ook die van verzoeker, beschermt, dat de

haagafsluiting geen recht is, dat de bestaande volumes grotendeels worden gerespecteerd, dat de venale waarde van verzoekers eigendom niet wordt aangetast, maar integendeel zal verhogen, en dat de houding van de overheid grondig is gewijzigd en een eventuele veroordeling tot afbraak nu ook effectief wordt uitgevoerd;

Overwegende dat uit de gegevens van de zaak blijkt dat de bestreden bouwvergunning het slopen van een bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning vergunt met een woonfunctie tot op een diepte van 29 m, daar waar dit voordien niet het geval was; dat het enkele feit dat de bestaande bouwdiepte en bouwvolumes grotendeels worden behouden niet tot gevolg heeft dat het voor verzoeker geen ernstig nadeel kan zijn wanneer deze bouwdiepte en bouwvolumes in een nieuwe bouwvergunning worden bestendigd; dat de omstandigheid dat de dakvensters en tuinmuur in overeenstemming zijn met de bepalingen van het burgerlijk wetboek niet betekent dat zij het woonklimaat van verzoeker, gelet op de configuratie van de betrokken percelen, niet ernstig kunnen aantasten; dat, aangenomen dat de houding van de overheid ten aanzien van in kracht van gewijsde gegane rechterlijke beslissingen inzake veroordelingen tot afbraak is gewijzigd, deze afbraak voor een particulier moeilijk te verkrijgen is; dat, los van het aangevoerde financiële nadeel, verzoekers uiteenzetting voldoende concrete gegevens bevat waaruit blijkt dat het nadeel ernstig is en moeilijk te herstellen;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Daniël DE BUYSERE in de vordering tot schorsing wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 12 mei 1999 van de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij het beroep van Daniël DE BUYSERE tegen het besluit van 18 januari 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo houdende weigering van de vergunning voor het bouwen van een woning na het slopen van een bestaande woning op een perceel gelegen te Eeklo, Kerkstraat 8, kadastraal bekend Sectie E, nr. 674/c, wordt ingewilligd.

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 vijfduizend frank, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drieëntwintig december 1900 negenennegentig, door :

de H.	J. BOVIN,	wnd. kamervoorzitter,
		staatsraad,
Mevr.	G. DE KEYSER,	toegevoegd griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. DE KEYSER.

J. BOVIN.