

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 90.979 van 22 november 2000
in de zaak A. 90.439/X-9439.**

In zake : 1. Jacqueline ALLAERT,
2. Roger BOERJAN,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57

tegen :

1. de stad DEINZE,
die woonplaats kiest bij
Advocaat D. MATTHYS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Sint-Annaplein 34,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd
door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. LEFRANC,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Koning Albertlaan 128.

tussenkommende partij :

1. Rudy VAN HOOREBEKE,
2. Catherine GEEREGAT,
die woonplaats kiezen bij
Advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Jacqueline ALLAERT en Roger BOERJAN op 24 maart 2000 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van de beslissing van 22 februari 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze waarbij aan Rudy VAN HOOREBEKE en Catherine GEEREGAT de bouwvergunning wordt verleend tot het uitbreiden van een eengezinswoning met praktijk voor kinesist op een perceel gelegen te Deinze, Tolpoortstraat 14;

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 5 juli 2000
waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 6 september
2000, datum waarop de zaak wordt uitgesteld tot de
openbare terechtzitting van 20 september 2000;

Gehoord het verslag van Kamervoorzitter
M. VRINTS;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat
W. DE CUYPER, die verschijnt voor verzoekers, van
Advocaat D. MATTHYS, die verschijnt voor de eerste
verwerende partij, van Advocaat P. LEFRANC, die ver-
schijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advo-
caat P. AERTS, 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 Rudy VAN HOOREBEKE en
Catherine GEEREGAT met een verzoekschrift van 14 april
2000 hebben gevraagd om in het administratief kort
geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het
verzoek in te willigen;

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 het enige middel luidt als volgt :

"EERSTE EN ENIGE MIDDEL

Genomen uit machtsoverschrijding wegens :

Schending van artikel 6, § 2 K.B. van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen; van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid van het motiveringsbeginsel, het zorgvuldigheds- en redelijkheidsbeginsel;

Eerste Onderdeel

DOORDAT

Het bestreden besluit de door verzoekende partijen ingediende bezwaren ongegrond verklaart louter op grond van het feit dat aanpassingen zijn aangebracht aan de huidige bouwaanvraag ten overstaan van de vorige geweigerde bouwaanvraag;

TERWIJL

Het college van burgemeester en schepenen zich in een gemotiveerde beslissing moet uitspreken over de bezwaren en uit de beslissing moet blijken dat de ingediende bezwaren werden onderzocht, alsook om welke motieven zij werden verworpen en de bouwwerken toch verenigbaar werd geacht met de onmiddellijke omgeving.

ZODAT

De bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen schendt.

(...)

Tweede Onderdeel

EN DOORDAT

Het College van burgemeester en schepenen als motivering van de bestreden beslissing de redenen aanneemt vervat in het advies van de gemachtigde ambtenaar, dat zelf slechts gemotiveerd wordt vanuit een vergelijking met de vorige aanvraag, en daaraan

bij wijze van stijlformule toevoegt dat de ruimtelijke draagkracht in de omgeving van het bouwperceel niet wordt overschreden.

TERWIJL

Terwijl de weigering of toekenning van een vergunning, de motieven van ruimtelijke ordening en stedenbouw moet aanduiden die aan de hand van de concrete feitelijke en precieze gegevens de verzoenbaarheid aantonen, niet enkel van de voorgenomen activiteit met de voorschriften van de plannen van aanleg en de bestemming van het gebied en met de omgeving in de ruime zin, maar ook met de onmiddellijke omgeving en het nabuurschap.

EN TERWIJL

Het advies van de gemachtigde ambtenaar, dat deel uitmaakt van de motivering van de bestreden beslissing, ervan moet doen blijken dat op gegronde en in redelijkheid aanvaardbare motieven werd geoordeeld dat het te vergunnen bouwontwerp wat aard, inplanting, volume en afmetingen betreft, strookt met de goede aanleg van de plaats.

ZODAT

De bestreden beslissing de in het middel aangehaalde bepalingen schendt";

Overwegende dat verzoekers in verband met het eerste onderdeel doen gelden dat naar aanleiding van de eerste geweigerde bouwaanvraag het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze de bezwaren van verzoekers gegrond heeft bevonden omdat de ruimtelijke draagkracht van het perceel overschreden wordt en omdat door de grote bouwdiepte en nokhoogte de koeren van de aanpalende percelen voor altijd in de schaduw komen te liggen en de woonkwaliteit van de aanpalende eigendommen geschaad wordt; dat verzoekers daaraan toevoegen dat in de thans vergunde bouwplannen enkel de nokhoogte wordt afgestompt en de dakhelling aan de achterzijde werd vervangen door een afbouwende trapvormige aaneenschakeling van platte daken en dat zij hiertegen volgend bezwaar hebben ingediend :

- "1. De uitbreiding van de bestaande woning overtreft de ruimtelijke draagkracht van het bouwperceel zelf. Oppervlakte perceel in totaal 250 m² : breedte 9,95 m en diepte 42 m.
2. De diepte en hoogte nok met achteruitspringend bij te bouwen gedeelte brengen mede dat onze eigendom, mede gelet op de oriëntering

noord-zuid, voor altijd in de schaduw komt te liggen wat een aanzienlijke depreciatie betekent en zeker niet getuigt van een goede stedenbouwkundige oplossing.

3. Het doel van de verbouwwerken, nl. uitbreiding van de kinesiepraktijk en van de woonfunctie, wordt door deze aanvraag bekomen ten nadele van de aanpalende eigendommen. Op een dergelijk kleine oppervlakte kan men geen twee functies voorzien, nl. grote woongelegenheid en groot praktijkgedeelte.
4. De woning van de heer Rudy Van Hoorebeke dient aan te sluiten qua, dakhelling aan onze woning alsook ééNZelfde diepte aan te houden. Als het gebouw slechts een beperkte breedte aan de straat heeft, kan er toch niet gestreefd worden naar twee functies, waardoor een grotere diepte wenselijk is.
5. Ten overstaan van de eerste aanvraag (17.05.1999 dossier nr. 99/141) is dit voor ons nog een verslechtering van de toestand qua schaduw en lichtafname";

dat zij voorts stellen dat bij beslissing van 22 juni 1999 het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze de ingediende bezwaren heeft verworpen als volgt :

"Overwegende dat de bovenvermelde bezwaren ontvankelijk doch ongegrond worden verklaard;

Overwegende dat de huidige bouwaanvraag t.o.v. de vorige bouwaanvraag de volgende aanpassingen vertoont :

- de nok werd afgestompt en vervangen door een plat dakgedeelte waardoor de nokhoogte beperkt blijft,
- de schuine dakhelling aan de achterzijde van de woning werd vervangen door een afbouwende trapvormige aaneenschakeling van platte daken, hierdoor ontstaan er t.o.v. de schuine dakhelling van de vorige bouwaanvraag enerzijds uitsparingen tegen het hoofdgebouw en anderzijds uitstekende gedeeltes aan de uiterste dakrand van de platte daken",

dat hieruit niet blijkt "waarom de goedgekeurde plannen, door enerzijds de afstomping van de nok en anderzijds de vervanging van de achterste dakhelling door een afbouwende aaneenschakeling van platte daken, beter dan de eerste plannen tegemoetkomen aan de bezwaren die o.m.

betrekking hebben op het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht van het perceel en op de goede ruimtelijke ordening, op de bouwdiepte en -hoogte, de ontneming van zonlicht en op de vermindering van de woonkwaliteit van de aanpalende eigendommen";

Overwegende dat de eerste verwerende partij op het eerste onderdeel antwoordt :

"Daar de gemaakte bezwaren telkens omzeggens identiek waren tijdens de beide procedures kon het voor verwerende partij aldus volstaan een vergelijking te maken van beide bouwplannen en vervolgens na te gaan of de op de tweede plannen aangebrachte wijzigingen van aard waren om de redenen van inwilliging van de in de eerste procedure uitgebrachte bezwaren teniet te doen.

(...)

Welnu, bij de beoordeling van de bezwaren naar aanleiding van de gewijzigde bouwaanvraag werd geacteerd :

'Overwegende dat de huidige bouwaanvraag ten opzichte van de vorige bouwaanvraag de volgende aanpassingen vertoont (...) :

- de nok werd afgestompt en vervangen door een plat dakgedeelte waardoor de nokhoogte beperkt blijft;
- de schuine dakhelling aan de achterzijde van de woning werd vervangen door een afbouwende trapvormige aaneenschakeling van platte daken; hierdoor ontstaan er tegenover de schuine dakhelling van de vorige bouwaanvraag enerzijds uitsparingen tegen het hoofdgebouw en anderzijds uitstekende gedeeltes aan de uiterste dakrand van de platte daken'.

Deze uitleg bevat de redenen waarom, door de toegelichte technische wijzigingen, de eerder bestaande en gegrond bevonden bezwaren niet meer gegrond konden worden genoemd : wat vroeger de bezwaren gegrond maakte, werd door de technische aanpassingen verholpen";

Overwegende dat de tweede verwerende partij dit standpunt bijvalt en eraan toevoegt :

"Aldus heeft het College van Burgemeester en Schepenen zich er niet toe beperkt te stellen dat de bouwplannen werden aangepast, maar heeft er in tegendeel op gewezen welke de aard van de aanpassingen zijn en door de verwijzing naar de geweigerde

bouwaanvraag te kennen gegeven dat wat vroeger de bezwaren gegrond maakte (grote bouwdiepte en de nokhoogte) thans verholpen werd in de aangepaste plannen. De gemachtigde ambtenaar heeft deze beoordeling bijgetreden en niet zoals de verzoekers beweren, daar enkel naar verwezen";

Overwegende vooreerst dat geen bepaling voorschrijft dat het onderzoek van de bezwaren moet voorkomen in de beslissing waarbij de vergunning wordt verleend; dat voorts de aan de vergunning voorafgaande beslissing van 22 juni 1999 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze waarin de bezwaren worden onderzocht op het eerste gezicht ervan doet blijken dat dit onderzoek naar behoren is gebeurd, ermee rekening houdend dat, ofschoon wezenlijke wijzigingen aan de plannen werden aangebracht, het bezwaarschrift van verzoekers niet wezenlijk lijkt te verschillen van het bezwaarschrift dat zij tegen de eerste, geweigerde aanvraag hebben ingediend;

Overwegende dat verzoekers in verband met het tweede onderdeel doen gelden dat het in de bestreden vergunning overgenomen gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar niet afdoende is gemotiveerd rekening houdend met zijn negatief advies bij de eerste aanvraag, waarin hij overwoog :

"Gelet op de bouwhoogte die leidt tot een schaalbreuk in het straatbeeld; gelet op de bouwdiepte op de verdieping, gecombineerd met het grote zadeldak dat eveneens onaanvaardbaar is binnen het bestaand ruimtelijk patroon; gelet op de bezwaren van de omwonenden, die als gegrond kunnen beschouwd worden, is dit project niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening",

dat immers uit de gewijzigde bouwplannen enkel blijkt dat het zadeldak aan de achterzijde werd gewijzigd en de nok werd afgestompt, terwijl aan de andere bezwaren van de gemachtigde ambtenaar niet is tegemoet gekomen, aangezien de bouwdiepte en de bezettingsgraad even groot

zijn, dat "het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt gemotiveerd vanuit de loutere vaststelling en beschrijving van de wijziging aan de bouwplannen", dat "daarenboven het college een ondeugdelijke motivering (hanteert) waar het in de bestreden beslissing stelt dat 'de ruimtelijke draagkracht in de omgeving van het bouwperceel niet wordt overschreden'";

Overwegende dat de eerste verwerende partij op het tweede onderdeel antwoordt :

"(...)
Andermaal weigeren verzoekers zich neer te leggen bij het gegeven dat precies de wijzigingen, vervat in de nieuwe bouwplannen, de remedie bevatten voor de bezwaren die ook door de gemachtigde ambtenaar tegen het vorige plan waren gemaakt.
(...)";

Overwegende dat de tussenkomenende partij o.m. wijst op wat volgt :

"In de onmiddellijke omgeving bevinden zich diverse hoogbouwen, appartementsgebouwen en dergelijke meer. Het is verzoekende partijen bijzonder bekend dat op ongeveer 100 m in de Tolpoortstraat zeer recentelijk de residentie Mathilde werd vergund. Het betreft een appartementsgebouw met een bouwdiepte gelijkvloers 25 m en een bouwdiepte boven van 15 m. Aan dezelfde zijde van de Tolpoortstraat werden appartementsgebouwen opgericht met zes verdiepingen. Voor zoveel als nodige leggen tussenkomenende partijen een aantal foto's neer, waaruit dit gegeven duidelijk blijkt.
De door het bestreden besluit vergunde verbouwing beperkt zich tot drie bouwlagen en een dakverdieping, dus ruim onder de maximum toegelaten hoogten. Bovendien sluiten de kroonlijsten en nokken ongeveer aan met de aanpalende eigendommen. Ook het materiaalgebruik ligt in dezelfde geest als van de aanpalende eigendommen.
(...)";

Overwegende dat het in de bestreden vergunning overgenomen gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar luidt als volgt :

"Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De omgeving rond de bouwplaats wordt gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing aangaande van woningen tot appartementsgebouwen. Ook handel en diensten komen in het straatbeeld voor. Twee tot drie bouwlagen kenmerken het straatbeeld terwijl de appartementsgebouwen 6 à 7 bouwlagen hoog zijn. Het ontwerp beoogt het verbouwen van een bestaande kinesisten-praktijk/rijwoning.

Beoordeling van de ruimtelijke ordening

Gelet dat het ontwerp na verbouwing en uitbreiding 4 bouwlagen telt, waarbij vooraan naar een evenwicht gezocht is met de woning links en rechts;

Gelet dat de bedaking vooraan hellend is en achteraan geopteerd werd voor een afbouwende trapvormige aaneenschakeling van platte daken waardoor er ten opzichte van de schuine dakhelling van vorige aanvraag uitsparingen ontstaat,

Gelet op de bouwdiepte op het gelijkvloers van 25 m, op eerste verdiep van 15 m, tweede 11,93 m en dakverdieping 8,12 m;

Gelet op de nokhoogte van 12,77 m;

Gelet op de woningen in de onmiddellijke omgeving;

Gelet op de bezwaren, en de beslissing van het schepencollege hieromtrent;

Algemene conclusie

Het ontwerp is aanvaardbaar";

dat het college van burgemeester en schepenen daaraan toevoegt :

"Aangezien AROHM m.b.t. deze bouwaanvraag een gunstig advies heeft uitgebracht waar het College van Burgemeester en Schepenen mee instemt en aangezien de ruimtelijke draagkracht in de omgeving van het bouwperceel niet wordt overschreden verleent het College van Burgemeester en Schepenen een bouwvergunning aan de aanvrager mits het te voldoen aan de voorwaarden die eronder worden vermeld";

Overwegende dat het gunstig advies van de gemachtigde ambtenaar, in tegenstelling tot hetgeen in het onderdeel is gesteld, niet enkel "gemotiveerd wordt vanuit een vergelijking met de vorige aanvraag"; dat het advies een overtuigende beschrijving geeft van de onmiddellijke en verdere omgeving; dat het voorts een beschrijving geeft van het bouwontwerp die op zich

volstaat; dat met de vergelijking met de vorige bouw-aanvraag de gemachtigde ambtenaar voldoet aan de verplichting een vorige weigering niet voor onbestaande te houden; dat het advies tenslotte ook nog berust op de verwijzing naar de nokhoogte en naar de bestaande woningen in de onmiddellijke omgeving; dat de eigen redengeving van het college van burgemeester en schepenen van de stad Deinze niet neerkomt op een stijl-formule; dat verzoekers over het hoofd zien dat het college van burgemeester en schepenen zijn redengeving aanvat door zich met zoveel woorden te scharen achter de opvatting van de gemachtigde ambtenaar;

Overwegende dat het enig middel niet ernstig is; dat die vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing af te wijzen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Rudy VAN HOOREBEKE en Catherine GEEREGAT 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
terechtzing, op tweeëntwintig november tweeduizend,
door :

Mevr.	M. VRINTS,	kamervoorzitter,
	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

M. VRINTS.