

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 93.971 van 14 maart 2001
in de zaak A. 93.037/X-9626.**

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

tegen :

1. de stad EEKLO,
die woonplaats kiest bij
Advocaat L. VAN PARYS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd
door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
Advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

tussenkomen 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 17 juli 2000 heeft ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging te vorderen van het besluit van 15 mei 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo waarbij aan Daniël DE BUYSERE de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend 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;

Gelet op het arrest nr.88.788 van 10 juli 2000 waarbij het verzoek tot tussenkomst van Daniël DE BUYSERE in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd, de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt verworpen, de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid ten laste worden gelegd van verzoeker, en de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid ten laste worden gelegd van de tussenkomende partij;

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 20 september 2000 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 25 oktober 2000;

Gehoord het verslag van Staatsraad J. BOVIN;

Gehoord de opmerkingen van Advocaat D. MATTHYS, die verschijnt voor verzoeker, van Advocaat P. AERTS die, loco Advocaat L. VAN PARYS verschijnt voor de eerste verwerende partij, en die eveneens verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat S. DESCHREVEL die, loco Advocaat J. VERDONCK, 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 10 augustus 2000 heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat Daniël DE BUYSERE op 1 juli 1998 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo een eerste 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 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 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 beoogde van de bijgebouwen in het woongebouw zodat een totale bouwdiepte van 29 m werd gerealiseerd; dat in de oorspronkelijke bergplaats een overdekte vijver werd 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 waren voorzien die uitgaven op verzoekers tuin; dat tijdens het openbaar onderzoek dat over de bouwaanvraag werd gehouden door

verzoeker een bezwaarschrift wordt ingediend, waarin in essentie werd 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 besluit van 12 mei 1999 het beroep heeft ingewilligd en aan Daniël DE BUYSERE de gevraagde bouwvergunning heeft verleend; dat ten verzoeken van huidige verzoeker bij arrest nr. 84.370 van 23 december 1999 de schorsing van de tenuitvoerlegging van voornoemd besluit van de bestendige deputatie werd bevolen (zaak A. 85.807) op grond van het ernstig bevonden middel gegrond op een schending van de motiveringsplicht opgelegd door artikel 53 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996; dat nadien het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo bij besluit van 26 april 2000 voormelde bouwvergunning van 12 mei 1999 met één jaar heeft verlengd;

Overwegende dat Daniël DE BUYSERE op "6 december 1999 en 13 december 1999" bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo een nieuwe bouwaanvraag heeft ingediend voor het bouwen van een woning na het slopen van een bestaande woning op hetzelfde perceel; dat de te slopen oorspronkelijke woning met bergingen wordt vervangen door een hoofdgebouw met binnentuin omgeven door bijgebouwen met een totale bouwdiepte van 29 m, dat achter het hoofdgebouw, dat een bouwdiepte heeft van 16,40 m een binnentuin is voorzien met een diepte van 4,80 m en een breedte variërend van circa 3,50 m tot circa 4 m, met links een "sas" met een diepte van 1,85 m en een breedte van 1,50 m, en daarachter een overdekte "open doorgang" naar de daarachter gelegen "wintertuin" met "berging" waarin c.v. die de gehele breedte van het perceel beslaat en een diepte heeft van 4,70 m, met onder het zadeldak een "vide" en aan de zijde van verzoekers eigendom een "zolder" van 4,60 m op 2,60 m, en daarachter een "veranda" over de ganse breedte van het perceel met een diepte van 3,07 m, en aansluitend een tuin met een diepte van 4,29 m, waarvan de bestaande afsluiting bestaande uit een haag met een hoogte van 40 cm wordt vervangen door een scheidingsmuur met een hoogte van 2,60 m; dat de wijzigingen in vergelijking met de eerste bouwaanvraag erin blijken te bestaan dat de gesloten doorgang een overdekte open doorgang wordt, dat de siervijver wordt vervangen door een wintertuin, dat zitruimte op de eerste verdieping wordt gewijzigd in een zolder en dat de bestaande veranda wordt behouden; dat verzoeker tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift heeft ingediend, waarin hij betoogt dat wat in de vorige aanvraag werd bestempeld als "zitruimte" thans de benaming "zolder" verkrijgt, maar in wezen dezelfde functie behoudt, dat het gedeeltelijk open maken van de doorgang van het hoofdgebouw naar het achtergebouw de

bedoeling van de integratie van de beide delen verdoezeld, dat de aanbouw thans "veranda" wordt benoemd zodat de woonfunctie ervan wordt erkend daar waar dit voorheen in realiteit geen dergelijke functie bezat, dat het gebouw een te grote bouwdiepte heeft (29 m) "waardoor de plaatselijke aanleg wordt overschreden en de woonfunctie in het gedrang komt en die strijdig is met een goede ruimtelijke ordening", en dat vervanging van de bestaande haag door de geplande tuinmuur bedoeld is om de woonfunctie af te schermen maar stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is; dat de afdeling Monumenten en Landschappen op 24 januari 2000 een gunstig advies heeft uitgebracht "gelet op de slechte bouwfysische toestand van het bestaande woonhuis en de plaatsing ervan tussen twee nieuwe woningen"; dat het college van burgemeester en schepenen op 9 februari 2000 het ingediende bezwaarschrift heeft beoordeeld als volgt :

"Het bezwaar kan niet weerhouden worden om volgende redenen :

- * de bestaande aanbouw wordt ingericht als uitbreiding van het bureel; de achterbouw waarvan sprake in het bezwaarschrift is te bereiken vanaf de bestaande aanbouw via een overdekte doorgang en wordt ingericht als wintertuin met berging voor centrale verwarming en aanpalende veranda;

dit alles gebeurt volledig op het gelijkvloers, met uitzondering van een zolder boven een gedeelte van de wintertuin waarin geen ramen zijn voorzien; in de binnenstad is het niet uitzonderlijk dat de gelijkvloerse vertrekken -al dan niet bestemd voor bewoning- verder reiken dan maximum 20m zoals algemeen aangenomen, dit onder meer gebaseerd op bestaande bebouwing op het perceel zelf of op de aanpalende eigendommen;

de nieuwe schouw voorzien in de nok ter hoogte van de zijgevel kant reclamant kan weinig of geen hinder vormen aangezien die slechts 0,50m boven de nok komt (nokhoogte = 6,44m) en dienstig is als uitlaat van de centrale verwarmingsketel;

het dakraam geplaatst aan de achterkant van het zadeldak van de wintertuin situeert zich boven een vide zodat van daaruit geen uitkijk te verwachten valt;

- * 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 50.000 inwoners.";

dat de gemachtigde ambtenaar op 2 mei 2000 een gunstig advies heeft uitgebracht, waarin hij zich aansluit bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen omtrent het ingediende bezwaar, en verder stelt wat volgt :

"Historiek

Op 18.01.1999 is ongunstig advies verleend voor het bouwen van een woning na slopen bestaande woning. Beroep ingewilligd bij de Bestendige Deputatie dd. 12.05.1999.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

De bouwplaats is gelegen in de stadskern van Eeklo, in een erkend dorpsgezicht, de woningen zijn van het type rijwoning. De oorspronkelijke woning wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning opgericht.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorgestelde ontwerp kan evenwel worden aanvaard gelet dat het hier enkel (om) een interne verbouwing gaat t.o.v. de toestand vergund door de Bestendige Deputatie dd. 12.05.1999. Het ontwerp beantwoordt aan de gangbare normen en is aanvaardbaar.

Algemene conclusie

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan de aanvraag gunstig geadviseerd worden.";

dat het college van burgemeester en schepenen bij het bestreden besluit van 15 mei 2000 de gevraagde stedenbouwkundige vergunning heeft verleend, en hierin zijn standpunt motiveert als volgt :

"gunstig advies: het Schepencollege sluit zich aan bij het hiervoor aangehaald advies van de Gemachtigde Ambtenaar en verwijst tevens naar zijn advies dd. 09/02/2000 zoals opgenomen onder punt 2° hierna.";

dat het punt 2° voorwaarden betreft met betrekking tot de uitvoering van de slopingswerken en de vergunde nieuwbouw;

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, wat de eerste door voornoemd artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker in een eerste middel de schending aanvoert van de motiveringsplicht, vervat in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en "als algemeen rechtsbeginsel"; dat verzoeker in de uiteenzetting van het middel betoogt dat het college van burgemeester en schepenen zijn beslissing motiveert door zich aan te sluiten bij het advies van de gemachtigde ambtenaar en te verwijzen naar zijn advies van 9 februari 2000 zoals opgenomen onder het punt 2° van de bestreden beslissing, dat het punt 2° waarnaar wordt verwezen een aantal voorwaarden oplegt waaraan de bouwheer moet voldoen, maar dat daarin van een "advies" van het college geen spoor is terug te vinden, dat het bestreden besluit op een andere plaats enkel het standpunt vermeldt van het college omtrent het bezwaarschrift, dat voorts de gemachtigde ambtenaar in zijn advies van 12 januari 1999 over de eerste bouwaanvraag heeft geoordeeld : "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", terwijl hij over de tweede bouwaanvraag die gaat over precies hetzelfde bouwwerk, op dezelfde plaats en zonder dat intussen aan de plaatsgesteldheid iets is veranderd,

met dezelfde bezwaren, en er dus mag worden verwacht dat hij zijn eerder ingenomen standpunt trouw blijft, in zijn advies van 2 mei 2000 motiveert : "het voorgesteld ontwerp kan evenwel worden aanvaard gelet dat het hier enkel om een interne verbouwing gaat ten opzicht van de toestand vergund door de Bestendige Deputatie dd. 12.05.1999. Het ontwerp beantwoordt aan de gangbare normen en is aanvaardbaar.", dat de gemachtigde ambtenaar zich heeft gesteund op foutief feitelijke gegevens daar de tweede bouwaanvraag niet gaat over verbouwingen aan wat door de bestendige deputatie was vergund, maar over een nieuwe bouwaanvraag die op enkele detailwijzigingen na identiek is aan de eerste bouwaanvraag, dat de gemachtigde ambtenaar ook geen rekening houdt met zijn bezwaren en volledig tegengesteld aan zijn advies over de eerste bouwaanvraag thans een gunstig advies verleent zonder dat de nieuwe bouwaanvraag wezenlijk verschilt van de eerste en de bezwaren dezelfde zijn, dat de gemachtigde ambtenaar er zich mee vergenoegt te verwijzen naar de beslissing van de bestendige deputatie en handelt alsof hij de goede plaatselijke ordening niet meer moet beoordelen eens een overheid anders dan hijzelf heeft geoordeeld, en dat de gemachtigde ambtenaar wist dat de eerste bouwvergunning was geschorst door de Raad van State, gegeven dat hij volledig negeert door in zijn advies de vergunning van de bestendige deputatie als een onbetwistbaar gegeven te beschouwen waarmee hij enkel rekening kan houden; dat verzoeker voorts betoogt dat het college van burgemeester en schepenen zich bij vornoemd defectueus advies heeft aangesloten, dat de motieven van de verwerping van de bezwaren niet afdoende zijn, dat het antwoord op zijn bezwaar over de te grote bouwdiepte dat het niet uitzonderlijk is dat in de binnenstad gelijkvloerse vertrekken verder reiken dan 20m geen behoorlijke motivering is, dat het college niet vermeldt op welke feitelijke gegevens het zich steunt om te oordelen dat in dit

concrete geval een dergelijke bouwdiepte niet hinderlijk zou zijn voor de omwonenden, dat zelfs niet wordt vermeld of dit aspect werd onderzocht en beoordeeld, dat deze overweging zelfs een tegenstrijdigheid inhoudt vermits het college in zijn overwegingen stelt dat enerzijds een maximale bouwdiepte van 20 m algemeen wordt aangenomen, terwijl het anderzijds stelt dat het niet uitzonderlijk is dat gelijkvloerse vertrekken verder reiken dan 20 m, dat wat de schouw betreft het evident is dat de uitlaat van de centrale verwarmingsketel van het gehele bouwwerk (voor- en achterbouw) een hinderlijk element is, en de motivering dat een schouw van de centrale verwarming niet hinderlijk is omdat zij "dienstig is als uitlaat van de centrale verwarmingsketel" geen deugdelijke motivering is, dat wat betreft het bezwaar met betrekking tot de tuinmuur een loutere verwijzing naar de regels van het Burgerlijk Wetboek niet relevant en zeker niet afdoende is, en uit de motivering van het college niet blijkt dat de aangeklaagde hinder door de muur onderzocht werd en waarom in dit concrete geval een scheidingsmuur niet hinderlijk wordt geacht;

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt dat het college zich nadrukkelijk heeft aangesloten bij het advies van de gemachtigde ambtenaar en de motieven ervan tot de hare heeft gemaakt, dat dit advies zich aansluit bij het standpunt en de beraadslaging van het college over het door verzoeker ingediende bezwaar, dat de nieuwe bouwaanvraag niet noodzakelijkerwijze tot gevolg heeft dat afstand werd gedaan van de eerste bouwaanvraag, dat de eerste geschorste bouwvergunning niet werd ingetrokken en er door de bouwheer evenmin nadrukkelijk afstand van werd gedaan, maar bij besluit van 26 april 2000 van het college van burgemeester en schepenen met één jaar werd verlengd, zodat de door verzoeker uit een vermeende verzaking van de eerste

bouwaanvraag getrokken conclusies niet relevant zijn, dat voorts in tegenstelling tot hetgeen verzoeker voorhoudt de nieuwe bouwplannen duidelijk verschillend zijn van de eerste bouwaanvraag, dat het bezwaar van de gemachtigde ambtenaar met betrekking tot een al te grote bouwdiepte van de woonfunctie wegvalt vermits de te bouwen woning thans wordt verbonden met het achterliggend atelier "via een overdekte (open) doorgang tussen de nieuw te bouwen woning en het achtergelegen gebouw", waarin duidelijk geen woonfunctie te vinden is, dat de gemachtigde ambtenaar terecht spreekt over een "interne verbouwing" vermits uit alle elementen van het dossier blijkt dat het gaat om een interne verbouwing van de thans bestaande configuratie; dat het bezwaar met betrekking tot de scheidingsmuur niet zozeer gericht blijkt te zijn tegen de hoogte ervan maar de keuze tussen een muur dan wel een levende haag, hetgeen een opportuniteitsvraag is die niet tot de bevoegdheid van de Raad van State behoort, en dat in de motieven van de bestreden vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen worden ontmoet;

Overwegende dat de tweede verwerende partij in haar nota dezelfde argumenten aanvoert ter weerlegging van het middel;

Overwegende dat de tussenkomenende partij antwoordt dat verzoeker volkomen ten onrechte voorhoudt dat de gemachtigde ambtenaar ervan uitging dat de aanvraag een verbouwing betreft van de eerste, geschorste vergunning, dat als er gerefereerd wordt naar een louter interne verbouwing, dit uiteraard is in vergelijking tot de bestaande toestand, dat de vermeende "ommezwaai" in het standpunt van de gemachtigde ambtenaar terecht is gesteund op het feit dat het nieuwe ontwerp fundamenteel kleiner is dan het eerste ontwerp,

dat tussen de beoogde wintertuin en het gebouw vooraan er geen gesloten verbinding meer is gemaakt, precies om tegemoet te komen dat de woonfunctie niet mag uitgebreid worden tot helemaal achteraan, en er dus geen sprake meer is van uitbreiding van de woonfunctie in tweede bouwzone, dat de beoogde plannen wat betreft de achterbouw qua volume volledig de bestaande toestand volgen, dat verzoeker hem niet kan verplichten genoeg te nemen met een levende haag als het Burgerlijk Wetboek het recht verleent een muur te plaatsen, dat verzoekers bewering dat de schouw de uitlaat vormt voor de centrale verwarming van het gehele bouwwerk onjuist is, dat er twee verwarmingsinstallaties met eigen schouw zijn voorzien, met name één op de derde verdieping van het hoofdgebouw voor de woonzone in het hoofdgebouw, en één in de achterbouw voor de ontvangstruimte en het kantoor in het hoofdgebouw, en dat wat de tuinmuur betreft dat deze totaal buiten het woonklimaat van verzoeker ligt, en vanuit zijn woning zelfs niet zichtbaar is, dat het Burgerlijk Wetboek hem het recht verleent deze muur op te richten, en dat als verzoeker meermaals melding maakt van een aantasting van zijn privacy, deze tuinmuur enkel kan aanzien worden als uitermate nodig;

Overwegende dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat de opgelegde motivering afdoende moet zijn; dat aan de door voornoemde wetsbepalingen opgelegde motiveringsplicht is voldaan wanneer de bouwvergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen

vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Overwegende dat het college van burgemeester en schepenen de bestreden bouwvergunning heeft gemotiveerd door "zich aan (te sluiten) bij het hiervoor aangehaald advies van de Gemachtigde Ambtenaar" en door te verwijzen "naar zijn advies dd. 09/02/2000 zoals opgenomen onder punt 2° hierna";

Overwegende dat het punt 2° waarnaar verwezen in de motivering van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen enkel voorwaarden betreft met betrekking tot de uitvoering van de slopingswerken en de vergunde nieuwbouw; dat het geen elementen bevat met betrekking tot de beoordeling van verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg;

Overwegende dat het advies van de gemachtigde ambtenaar, na te hebben gesteld dat op 18 januari 1999 een "ongunstig advies (was) verleend voor het bouwen van een woning na slopen bestaande woning" en dat het beroep tegen de daaropvolgende weigeringsbeslissing werd ingewilligd door de bestendige deputatie op 12 mei 1999, en "beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project" dat de bouwplaats is gelegen in de stadskern van Eeklo, in een erkend dorpsgezicht, met woningen van het type rijwoning, en "de oorspronkelijke woning wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning opgericht", met betrekking tot de "beoordeling van de goede ruimtelijke ordening" stelt wat volgt :

"Het voorgestelde ontwerp kan evenwel worden aanvaard gelet dat het hier enkel (om) een interne verbouwing gaat t.o.v. de toestand vergund door de Bestendige Deputatie dd. 12.05.1999. Het ontwerp beantwoordt aan de gangbare normen en is aanvaardbaar.";

Overwegende dat uit de bewoordingen van voormeld advies op het eerste gezicht blijkt dat de gemachtigde ambtenaar de bouwaanvraag ten onrechte heeft beoordeeld, niet als een nieuwe, gewijzigde bouwaanvraag voor "het bouwen van een woning na slopen bestaande woning" op een perceel gelegen aan de Kerkstraat 8 te Eeklo, maar als een aanvraag tot "interne verbouwing" van de door de bestendige deputatie op 12 mei 1999 vergunde bouwwerken; dat daarenboven de motivering "het ontwerp beantwoordt aan de gangbare normen en is aanvaardbaar" een algemene, nietszeggende stijlformule is die voor elke bouwaanvraag kan gelden, en als dusdanig niet als een afdoende motivering lijkt te kunnen worden aangenomen; dat ook het ter weerlegging van het bezwaar met betrekking tot een te grote bouwdiepte aangevoerde argument dat "in de binnenstad (...) het niet uitzonderlijk (is) dat de gelijkvloerse vertrekken -al dan niet bestemd voor bewoning- verder reiken dan maximum 20m zoals algemeen aangenomen, dit onder meer gebaseerd op bestaande bebouwing op het perceel zelf of op de aanpalende eigendommen" op het eerste gezicht evenmin als een afdoende motivering kan worden beschouwd bij gebreke aan concrete feitelijke gegevens en beoordeling van deze gegevens om aan te nemen dat in casu een bouwdiepte die verder reikt dan de algemeen aangenomen maximum 20 m toch verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg; dat de aanwezigheid van bestaande gebouwen op een bepaalde plaats op zich niet ipso facto impliceert dat de vervanging ervan door nieuwe gebouwen met een gelijkaardig volume en profiel de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang brengt; dat de motivering van het bestreden besluit op

het eerste gezicht onvoldoende gegevens bevat waaruit kan blijken dat de vergunningverlenende overheid de bestreden bouwvergunning op in rechte en in feite aanvaardbare motieven heeft verleend; dat het middel ernstig is;

Overwegende dat, wat de tweede door voormeld artikel 17, § 2, opgelegde voorwaarde betreft, verzoeker laat gelden dat hij wordt geconfronteerd met een woonfunctie tot op een diepte van ca. 29 m daar waar er voordien bergruimten waren die geen woonfunctie hadden, dat dit een belangrijke impact zal hebben op de bruikbaarheid en de rustige sfeer in zijn tuin, die paalt aan het bouwperceel, dat er ook hinder zal zijn van de verbrandingsgassen van de schouw van de centrale verwarming die zich bevindt op een bouwdiepte van ongeveer 20 m, dat uit de neergelegde fotoreportage blijkt dat naast het nr. 10 het bijkomend inrichten van het gebouw op nr. 8 het grootschalige en onverantwoord opdringerige sterk zal doen toenemen, en dat de geplande ommuring over een hoogte van niet minder dan 2,45 m de groene omgeving van de binnentuinen zal schenden, dat, waar hij nu nog geniet van een gezellige tuin, die dankzij de aanwezigheid van haagafsluitingen qua aanzicht en sfeer aansluit bij de andere tuinen van de omgevende woningen, die verzoeker en zijn gezin toelaat er ongestoord te vertoeven, de ontworpen constructie met woonfunctie in tweede lijn het karakter ervan zeer negatief zal beïnvloeden, en dat een herstel ervan, indien achteraf moet worden ingegrepen, slechts met grote moeite en met heel wat tijd en geduld zou kunnen worden verwezenlijkt;

Overwegende dat de eerste en de tweede verwerende partij betogen dat in zoverre het nadeel op een ernstige en concrete wijze zou zijn aangetoond, hetgeen duidelijk niet het geval is, deze nadelen zijn

gesteund op het uitgangspunt dat het op te richten gebouw over de volledige bouwdiepte een woonfunctie zou krijgen, dat uit de gegevens van de zaak en het administratief dossier blijkt dat de woonfunctie beperkt blijft tot het eerste bouwgedeelte en dat er tussen het op te richten woonhuis en het achterliggende atelier slechts een verbinding is via een overdekte open gang, dat de bestemming / functie van de bestaande gebouwen op generlei wijze wordt gewijzigd, en dat indien verzoeker enig nadeel zou lijden (bv. verbrandingsgassen centrale verwarming) dit inherent is aan rijwoningen in volle stadscentrum;

Overwegende dat de tussenkomende partij betoogt dat de achterbouw een beperkte functie heeft als wintertuin en zolderberging en niet is geïntegreerd in de woning vooraan vermits deze enkel bereikbaar zal zijn via de open doorgang, en het gebruik ervan dus beperkt zal zijn, dat de nieuwe bestemming heel wat minder hinder zal veroorzaken dan het voorheen bestaande beeldhouwersatelier, dat de schouw geen reële bijkomende hinder meebrengt gelet op de plaatsgesteldheid met meerdere schouwen in de directe omgeving, dat het vermeend esthetisch argument in verband met de tuinafsluiting niet opweegt tegen het wettelijk recht op afsluiting door een muur, en dat het heel wat aantrekkelijker is om te wonen naast een onroerend goed dat volledig opgefrist en verfraaid is in plaats van naast de huidige verwaarloosde toestand, en de procedure terug te voeren is tot een burenruzie;

Overwegende dat het bestreden besluit vergunning verleent voor het bouwen van een woning na het slopen van een bestaande woning en dit tot op een diepte van 29 m om daar te eindigen in een veranda aansluitend op een "wintertuin" met zadeldak waaronder een "zolder" en die is verbonden met het hoofdgebouw

door een 1,50 m tot 1,75 m brede en 2,80 m lange overdekte en naar kant van de binnentuin toe open doorgang; dat de aanvrager zelf in het statistisch formulier uitdrukkelijk heeft vermeld "woonhuis + bijgebouwen 1 (vormen één geheel)"; dat gelet op deze verklaring en op de bestemming van de achterliggende gebouwen, met name "wintertuin" en "veranda" het enkele feit dat de overdekte doorgang naar deze gebouwen aan één zijde over een diepte van 2,80 m wordt opengelaten niet aannemelijk maakt dat deze gebouwen niet meer tot de woonfunctie zouden behoren; dat verzoeker voldoende concrete gegevens bijbrengt die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, ook al blijkt de tuinmuur inmiddels reeds te zijn opgericht;

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 van het bestreden besluit 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 15 mei 2000 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Eeklo waarbij aan Daniël DE BUYSERE de stedenbouwkundige

vergunning wordt verleend 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.

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 veertien maart tweeduizendeen, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

J. BOVIN.