RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 178.749 van 21 januari 2008
in de zaak A. 184.801/X-13.418.

In zake : 1. Marc GYSBRECHTS,
2. Chantal VION,
die woonplaats kiezen bij
advocaat H. VERMEIRE,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Kouter 71-72

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

verzoekende partij tot tussenkomst :

de n.v. K & W CONSTRUCTION,
gevestigd te 9790 WORTEGEM-PETEGEM,
Eeckhoutstraat 9.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Marc GYSBRECHTS en Chantal VION op 14 augustus 2007 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 8 februari 2007 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de b.v.b.a. Bureau Dirk Martens namens de n.v. K&W CONSTRUCTION voor het oprichten van een appartementsgebouw met 23 appartementen, 1 commerciële ruimte en ondergrondse parking na sloping van bestaande bebouwing op een perceel gelegen te Zingem, Kruishoutemsesteenweg 69-71, kadastraal bekend sectie A, nrs. 474/x, 474/y en 474/b2;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 23 oktober 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 november 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat H. VERMEIRE die verschijnt voor de verzoekers, van bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat W. VANPARIJS die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van A. EYLENBOSCH;

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;

OVERWEEGT WAT VOLGT:

1. <u>De rechtspleging</u>

Met een verzoekschrift van 21 september 2007 heeft de n.v. K&W CONSTRUCTION gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen.

Luidens artikel 10, § 3 van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State, ingevoegd bij artikel 65 van het koninklijk besluit van 25 april 2007 tot wijziging van diverse besluiten betreffende de procedure voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, is artikel 84, § 2 van de algemene procedureregeling van toepassing op het verzoekschrift tot tussenkomst. Artikel 84, § 2 van het Besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ingevoegd bij artikel 51, 3/, van het koninklijk besluit van 25 april 2007, bepaalt dat met uitzondering van de Belgische administratieve overheden, elke partij in een procedure in haar eerste procedurestuk verplicht is woonplaats te kiezen in België.

De verzoeker tot tussenkomst is niet ingegaan op de uitdrukkelijke vraag in het auditoraatsverslag om de nodige stukken neer te leggen waaruit die keuze van woonplaats blijkt.

De vraag tot tussenkomst van de n.v. K & W CONSTRUCTION kan wegens miskenning van deze verplichting niet worden ingewilligd.

De keuze van woonplaats is immers een substantiële verplichting. Ze is noodzakelijk voor een vlot en snel procesverloop, vermits ze de griffie moet toelaten snel uit te maken naar welk adres de kennisgevingen dienen te worden gezonden. Dit geldt des te meer in de kortgedingprocedure. Toelaten dit voorschrift te miskennen wanneer de betrokken partij, door de goede wil van de griffie, toch kon worden bereikt, zou deze verplichting, en haar normdoel, geheel uithollen.

2. <u>Over de thans voorliggende gegevens van de zaak</u>

2.1. Op 12 juli 2006 (datum ontvangstbewijs van de aanvraag) dient de n.v. K & W Construction bij het gemeentebestuur van Zingem een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een appartementsgebouw met 23 appartementen, 1 commerciële ruimte en ondergrondse parking na sloping van de bestaande bebouwing.

Het perceel is gelegen aan het station van Zingem, op de hoek van de Kruishoutemsesteenweg, een gewestweg, en de Groenstraat, een gemeentelijke weg die naast de spoorweg ligt. Het gaat om een langwerpig perceel met afmetingen van circa 103m bij 17,77/16,31m, waarbij het langste stuk langsheen de Groenstraat ligt.

Het perceel is momenteel bebouwd met een leegstaand complex op de hoek van voornoemde wegen en een aangebouwde constructie langs de Groenstraat, met een totale bouwlengte langsheen de Groenstraat van ongeveer 35m. De tuinzone bij dit complex ligt verder langs de Groenstraat en is ongeveer 70m bij 16m groot.

Het project behelst de oprichting van een uitgebreid complex omvattende een commerciële ruimte, 23 appartementen en een ondergrondse parkeergarage. De volledige straatlengte, zowel deze van de Kruishoutemsesteenweg als deze van de Groenstraat wordt dichtgebouwd.

Het hoekvolume telt drie bouwlagen, afgewerkt met een plat dak. Het hoekvolume sluit onmiddellijk links aan op de woning van de verzoekers gesitueerd langs de Kruishoutemsesteenweg 67, die eveneens drie bouwlagen onder plat dak telt.

Dit profiel wordt nog 10m doorgetrokken in de Groenstraat en verder afgebouwd over 40m met twee bouwlagen onder hellend dak en een totale hoogte van 9,30m, tot twee bouwlagen vooraan en één bouwlaag achteraan, totale hoogte 7m. De laatste 3m in de Groenstraat is 3,80m hoog. De toegang tot de ondergrondse parking is voorzien uiterst rechts in de Groenstraat.

Tussen de achtergevel van het ontworpen gebouw en de achterperceelsgrens met tuinmuur van ongeveer 2m hoog, gezien vanuit de Groenstraat is een groenzone voorzien van 5m diep.

De stedenbouwkundige aanvraag in kwestie is de derde op korte termijn voor het betrokken terrein.

Op 21 juni 2006 nam het college van burgemeester en schepenen een weigeringsbeslissing aangaande een eerste aanvraag voor de bouw van 25 appartementen, een commerciële ruimte en een ondergrondse parkeergarage.

Op 7 juni 2006 werd door de n.v. K & W Construction een nieuwe aanvraag ingediend voor het oprichten van 25 appartementen, een commerciële ruimte en een ondergrondse parking. Deze aanvraag werd ingetrokken.

2.2. Blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 februari 1977 vastgestelde gewestplan Oudenaarde is het bouwperceel gelegen in woongebied.

Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

2.3. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 juli 2006 tot 21 augustus 2006, dienen onder meer de verzoekende partijen bezwaar in. Zij roepen in essentie afname van zon- en daglicht en schending van hun privacy in omwille van de bouwhoogte, de bouwdiepte en het aantal ramen aan de achterzijde van de ontworpen constructie.

2.4. In zitting van 13 november 2006 bevindt het college van burgemeester en schepenen de bezwaren deels gegrond en adviseert het de aanvraag ongunstig :

> "Over een afstand van 103m wordt een gesloten gevelwand voorzien. De schaal en de dimensioneringen van dit volume staan niet in verhouding tot de omgevende bebouwing en betekenen derhalve een schaalbreuk ten overstaan van de omgevende bebouwing.
>
> Een voorstel met opsplitsing van het gebouw in 3 eenheden kan aanvaard worden. Deze opsplitsing kan gebeuren in functie van de verschillende bouwhoogtes van de drie volumes. Op die wijze ontstaat er dan geen volledig gesloten gevelwand, maar wordt deze onderbroken door bouwvrije zijstroken".

2.5. Bij aangetekend schrijven van 28 november 2006 tekent de n.v. K & W Construction beroep aan bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen gelet op het uitblijven van een beslissing van het schepencollege.

2.6. Het technisch verslag opgemaakt door de dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw concludeert tot het niet inwilligen van het beroep :

> "(...)
> Overwegende dat zich door de combinatie van verschillende aspecten en kenmerken van het project ruimtelijke en stedenbouwkundige inconveniënten stellen;
> dat dit project immers nog altijd in een buitengemeente gelegen is, en dat zulks bepalend is voor de woontypologie, de woondichtheid en de bezettingsgraad;
> dat het project juist omwille van deze aspecten werd geweigerd;
> dat het project bovendien niet in de eigenlijke kern zelf ligt, maar aan de noordwestelijke rand ervan, die onmiddellijk overgaat in een open gebied, aan de kant van de Groenstraat;
> dat een gebouw van drie bouwlagen zeer uitzonderlijk voorkomt in de gemeente Zingem, en dus bij voorkeur niet herhaald dient te worden, en dat ook hetzelfde kan gezegd worden van de platte dakvorm;
> dat een identiek profiel echter ook aanwezig is op het aanpalende perceel links, en dat hier uitzonderlijk beroep kan gedaan worden op de hoekligging van het te bebouwen perceel en op de ligging aan het station, zodat de drie bouwlagen en het platte dak voor een deel van het project hier per uitzondering kunnen aanvaard worden;
> dat daarentegen een woondichtheid van om en bij de 135 woningen per hectare (...) zonder dan nog rekening te houden met de niet te verwaarlozen commerciële ruimte, en perceelsbezettingsgraad van bijna 75% (slechts een binnenstrook van 90m lengte op 5m breedte is niet bebouwd), zich weinig of niet voordoen in deze randomgeving, en alle zelfs stedelijke normen evenaart of overtreft;
> dat ook appartementsgebouw hier niet de gewenste bewoningsvorm is, als zijnde vreemd aan de buurt;
> dat er duidelijk een breuk ontstaat met de omgeving en met de ruimtelijke doelstellingen in landelijke gemeenten;
> dat een quasi gelijkaardige aanvraag, die amper twee appartementen meer voorzag, om dezelfde redenen reeds werd geweigerd op 21 juni 2006;
> dat de Groenstraat, zoals hoger gezegd, geen bebouwing heeft, maar slechts toegang geeft tot een landelijk gebied, en dat het creëren van een 103m lange gesloten gevelwand een totaal vreemd element in deze straat aanbrengen is, dat te fel contrasteert met het karakter van de omgeving;
> dat een dergelijk lang bouwwerk, gecombineerd met een perceelsbreedte die slechts 16m bedraagt, resulteert in een voor de achteraan gelegen eigendommen erg hinderlijke situatie, die enerzijds te maken heeft met een enorme reductie van belichtingen en bezonning, anderzijds met een verregaande schending van privacy;
> dat het project zich immers ten aanzien van deze eigendommen in het zuidwesten tot westen bevindt, zodat er een ongunstige oriëntatie is;
> dat bezwaarlijk kan ontkend worden dat de vele raampartijen die zich in de achtergevel bevinden op dit vlak niet (sic) bezwarend zijn voor de

achterliggende tuinen en woning op perceel 474z2 (één van de bezwaarindieners);

dat deze veelheid aan ramen ook aanleiding geven tot een minderwaardige architectuur en perceptie van de achtergevel;

dat de onregelmatige configuratie, te weten zeer lang en zeer smal, onvermijdelijk resulteert in een sterk beperkte draagkracht van het perceel;

dat het voorzien van een groenzone en van een twintigtal parkeerplaatsen buiten de contouren van het terrein, namelijk op openbaar domein, expliciet toegeven is dat het eigendom zijn ruimtelijke beperkingen heeft die met het voorliggende ontwerp overschreden wordt;

(...)

Overwegende dat uit voorgaande overwegingen dient geconcludeerd te worden dat het voorgestelde project niet op maat is ontworpen van zijn omgeving en geen rekening houdt met de bestaande ruimtelijke plaatsgesteldheid".

2.7. Bij besluit van 8 februari 2007 geeft de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen de vergunning toch af op grond van de volgende motieven met betrekking tot de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving :

"(...)

Overwegende dat het project zich situeert langs de hoek van twee straten, en door de typologie en functie die anders is dan deze in de omgeving een herkenningspunt kan vormen;

dat het hedendaagse concept van het ontwerp als kwalitatief dient omschreven;

dat het ontwerp, mede door de voorziene afbouw, inpasbaar is in de omgeving;

dat de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar in eerste aanleg niet om advies gevraagd werd, doch dat deze ter zitting een positief standpunt ingenomen heeft;

dat aldus de gevraagde vergunning kan verleend worden en het beroep vatbaar is voor inwilliging".

Dit is het bestreden besluit.

3. <u>Over de ontvankelijkheid</u>

3.1. De verwerende partij voert aan dat de vordering tot schorsing niet ontvankelijk is ratione temporis. Zij werpt in dit verband op dat het indienen van de bezwaarschriften ter gelegenheid van de diverse aanvragen impliceert dat de verzoekers de evoluties op de voet volgen en het daardoor hoogst onwaarschijnlijk is dat de verzoekers pas 6 maanden later op de hoogte zouden zijn geweest van de vergunning.

3.2. Stedenbouwkundige vergunningen dienen aan derden niet bekendgemaakt, noch betekend te worden. De in artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalde termijn van 60 dagen gaat voor derden belanghebbenden in de dag waarop zij kennis van de bestreden vergunning hebben of er kennis van hebben kunnen nemen door binnen een redelijke termijn daartoe de nodige initiatieven te nemen. Het is zaak van de partij die aanvoert dat de verzoekende partij kennis had of kon hebben van de bestreden vergunning om het bewijs daarvan te leveren.

Noch de alertheid waarmee de verzoekende partijen de vorige dossiers opvolgden, noch hun deelneming aan het openbaar onderzoek verplichtten hen, bij ontstentenis van uitvoering van de werken waarvoor de vergunning werd aangevraagd, zich op regelmatige tijdstippen naar het gemeentehuis te begeven om daar te informeren of een vergunning voor de beoogde bouwwerken werd verleend.

De verwerende partij brengt geen gegevens aan waaruit een kennis van de afgifte van de bestreden vergunning zou kunnen blijken of op grond waarvan de verzoekende partijen binnen een redelijke termijn moesten informeren naar een mogelijke afgifte van een vergunning.

Dat “deze zaak in deze kleine landelijke gemeente op de voet werd gevolgd en voorwerp van discussie moet zijn geweest in menig café, winkel of kapperssalon” maakt uiteraard geen dergelijk gegeven uit.

4. Over de grondvoorwaarden tot schorsing

Krachtens artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging 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.

4.1 Over de middelen

4.1.1. Standpunt van de partijen

4.1.1.1. De verzoekers zetten hun enig middel als volgt uiteen in hun inleidend verzoekschrift :

"Eerste middel: Schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991, schending van de motiveringsplicht, schending van het zorgvuldigheidsbeginsel, schending van art. 19, 3e lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen.

1e Onderdeel.

Dat de bestendige Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 8 februari 2007 een vergunning heeft afgeleverd voor de bouw van een imposant appartementsgebouw, dat een totale lengte van 103 meter beslaat, dat bestaat uit drie bouwlagen.

Deze achtergevel van 103 meter lang en 10 meter hoog voor het deel aanpalend aan de woning van verzoekers en 9,30 meter hoog voor de resterende 40 meter in de groenstraat (met per bouwlaag en per woonentiteit twee ramen en een deuropening), staat op 5 meter van de perceelgrens van verzoekers eigendom.

De hier bestreden beslissing vermeldt de beslissing van 13 november 2006 van de gemeente Zingem, waarin o.m. de bezwaren van verzoekers zijn weergegeven.

De bezwaren tegen de toekenning van de vergunning door verzoekers zijn de volgende:

> 'Terugdringen bouwlagen van 3 naar 2 indien met plat dak en 1 bouwlaag indien met hellend dak.
> Niet akkoord met de bouwdiepte van het hoofdgebouw en met dichtmetselen van een vensterraam aan de westkant.
> Niet akkoord met bouwhoogte.
> Afname zonlicht, schending privacy.
> Niet akkoord met aanhoudende hoogte van 9,40 m
> Te veel ramen voorzien.
> Ingesloten gevoel.
> Minderwaarde voor de woning.
> Bouwafstand niet in verhouding tot de totale bouwhoogte.
> Niet akkoord met afgesloten gevelwand.
> Commerciële ruimte mag geen overlast meebrengen voor de omgeving, geen geluidshinder, geen parkeerhinder.'

De gemeente Zingem antwoordt op deze bezwaren als volgt:

> 'Het voorzien van 23 appartementen in een vrij landelijke omgeving betekent het inbrengen van een eerder vreemde bewoningstypologie. De in het project overheersende dakvorm is plat. De overheersende dakvorm in de omgeving is een hellende bedaking. Ook hier betekent het voorzien van een platte bedaking het inbrengen van een eerder vreemde dakvorm.
> Langsheen de Groenstraat worden, aansluitend aan het 1e volume, 2 bouwlagen voorzien met asymmetrisch hellend dak met kroonlijsthoogte van 56,70 m (aan de achterzijde 5 m).
> Aansluitend aan het 2e volume wordt 1 bouwlaag voorzien met kroonlijsthoogte 6,70 m (achteraan 3,75 m) ter hoogte van de Groenstraat. Over een afstand van 103 m wordt een gesloten gevelwand voorzien. De schaal en de dimensionering van dit volume staan niet in verhouding tot de omgevende bebouwing en betekenen derhalve een schaalbreuk ten overstaan van de omgevende bebouwing.

En verder:

> 'Langsheen de Kruishoutemsesteenweg, aansluitend aan een vroegere commerciële ruimte, telt het le bouwvolume 3 bouwlagen met een hoogte van 10 m. Hier werd evenwel rekening gehouden met de kroonlijsthoogte van de vroegere commerciële ruimte. In de achtergevel zijn veel ramen voorzien. Deze kunnen verantwoordelijk zijn voor de schending van de

privacy van de omwonenden, wat toch een minderwaarde van de woning kan betekenen.'

Waarbij de conclusie van de gemeente Zingem uiteindelijk is dat het project in essentie een schaalbreuk ten overstaan van de omgevende bebouwing betekent en er ongunstig wordt geadviseerd.

Het bestreden besluit daarentegen staat bol van vage, nietszeggende overwegingen en vaststellingen en zelfs onjuistheden bevat nu:

- de bestendige deputatie geen concrete beoordeling heeft gemaakt van de impact van dergelijk appartementsgebouw op de functies in en de goede stedenbouwkundige aanleg van de onmiddellijke omgeving, waartoe zij nochtans verplicht is cf. art. 19, 3e lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 ; veel verder dan te stellen dat het project inpasbaar is in de omgeving, dat het hedendaags concept als kwalitatief dient te worden aanzien en dat het project zich situeert op een hoek van twee straten, waardoor het een herkenningspunt kan vormen doordat het door de typologie en de functie anders is dan de omgeving, is de bestendige deputatie niet gekomen.

- De vermelding dat de volledige straatlengte van de groenstraat dichtgebouwd is een onjuistheid is. Langs de Groenstraat is het perceel 474 (...) bebouwd op de hoek met de Kruishoutemsesteenweg, doch niet over de volledige lengte ervan in de Groenstraat.

Terwijl de gemeente net het tegenovergestelde heeft gezegd.

'Overwegende dat wat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving betreft, het argument dat de eigen motivering dat het project aanvaarbaar is binnen het ruimtelijke kader van de omgeving, dat de aanvraag (...) qua functies aanvaardbaar is, dat de hoogte geen schaalbreuk vormt met zijn omgeving, stijlformules lijken die voor eender welke bouwaanvraag op het betrokken perceel zouden kunnen gelden en waaruit niet blijkt dat het vergunde bouwwerk in concreto verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving' (...)

Dergelijke motivering voldoet zeker niet aan de vereisten van de wet van 29 juli 1991, en nog veel minder aan de door Uw Raad terzake gestelde vereisten.

M.a.w. in het bestreden besluit zijn in elk geval geen concrete afdoende en draagkrachtige motieven terug te vinden die aannemelijk maken dat de inplanting van dergelijk omvangrijk appartementsgebouw bestaanbaar zou zijn met de plaatselijke goede ruimtelijke ordening.

En terwijl deze redenering en motivering volledig haaks staat op de motivering van de gemeente Zingem bij de weigering van de vergunningsaanvraag.

Het middel is dan ook gegrond.

2e Onderdeel.

Er wordt in de bestreden beslissing enkel melding gemaakt dat tijdens het openbaar onderzoek vijf bezwaren werden ingediend, die samenvattend handelen over de schaal en de stijl van het project, de schending van de privacy en waardevermindering der eigendommen en de draagkracht van de omgeving, maar er wordt op geen enkele wijze ook maar enigszins gemotiveerd of weergegeven wat de impact van deze bezwaren op het ontwerp zijn, noch wordt gemotiveerd (of vermeld) of deze bezwaren nu al dan niet gegrond zijn, zij worden niet weerlegd, noch aanvaard, kortom, in de motivering van de bestreden beslissing lijkt het alsof de bezwaren onbestaand zijn.

Enkel en alleen wordt vermeld dat er in de beslissing van de gemeente Zingem op deze bezwaren geantwoord is, en deze werden deels als terecht aanzien.

Er wordt op geen enkel punt gemotiveerd of de bezwaren van verzoekers nu al dan niet gegrond zijn.

Noch op het bezwaar dat zij hun privacy zullen verliezen doordat in de achtergevel per bouwlaag en per appartement twee ramen en een deur voorzien zijn (voor het perceel van verzoeker zouden er dus 27 raam - en deuropeningen rechtstreeks zicht op hun tuin hebben), noch het bezwaar dat zij zowel zon als licht zullen kwijt geraken, noch enige ander argument wordt beantwoord.

M.a.w. er is op geen enkele wijze ook maar rekening gehouden in de motivering van de bestreden beslissing met de rechten van verzoekers en de omwonenden.

Verzoekers worden aldus geconfronteerd met een vergunning voor een bouwwerk, waarbij het uitzicht vanuit hun woning en tuin (...) volledig zal weggehaald worden door de bouw van het appartementencomplex (het weze herhaald dat dit over een lengte van 103 m - met gesloten gevelwand met ramen - loopt en voor een groot deel op 5 meter van de tuin van verzoekers (...)

Verzoekers brengen verder foto's bij gezien vanuit hun woonkamer (...), waarbij de weergegeven buis op het hoogste punt een hoogte van 10 meter is.

Het bestreden besluit doorstaat op dit punt de toets met de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 zeker niet, nu de motivering terzake zelfs onbestaand is".

4.1.1.2. In haar nota repliceert de verwerende partij hierop wat volgt :

"(...)

Verzoekende partij schrijft dat de deputatie de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen zou hebben geschonden. (...)

Het besluit van 8 februari 2007 van de deputatie valt derhalve niet onder de toepassing van de wet van 29 juli 1991.

Verzoekende partij stelt dat de deputatie geen concrete beoordeling heeft gemaakt van de impact van het project op de functies in, en de goede stedenbouwkundige aanleg van de onmiddellijke omgeving.

Wanneer men het besluit leest, dan zal men zien dat de deputatie vooraleer een beslissing te nemen eerst heeft onderzocht welke de toestand op het betrokken perceel nu is en welke gebouwen er zich op deze gronden bevinden. Vervolgens heeft zij in het besluit een beschrijving van de omgeving gegeven. Zij heeft uitvoerig bestudeerd en weergegeven in de beslissing wat het project precies inhoudt. Zij heeft de bespreking van het college van burgemeester en schepenen van de bezwaren, ingediend tijdens het openbaar onderzoek, evenals het ongunstig advies van het college, in het besluit opgenomen. Zij heeft de watertoets gedaan en is nagegaan of een adequate hemelwaterberging werd voorzien. Zij heeft ten slotte de ligging volgens het gewestplan, de adviezen van de brandweer en de afdeling Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen besproken. Het is pas nadat ze dit onderzoek heeft afgerond dat ze tot de conclusie is gekomen dat het hedendaags concept van het ontwerp als kwalitatief dient omschreven te worden en mede door de voorziene afbouw inpasbaar is in de omgeving. De deputatie is dus pas tot haar beslissing gekomen na alle elementen van het dossier grondig onderzocht te hebben.

Verzoekende partij schrijft verder: 'De vermelding dat de volledige straatlengte van de Groenstraat dichtbebouwd is, een onjuistheid is'.

Dit staat evenwel niet in het besluit. Wij lezen wel:

> 'dat de totale bouwlengte langsheen de Groenstraat ongeveer 35 m bedraagt; dat de tuinzone bij dit complex verder langs de Groenstraat ligt, en ongeveer 70 m bij 16 m groot is'

En verder bij de beschrijving van het voorgestelde project:

‘dat de volledige straatlengte, zowel deze van de Kruishoutemsesteenweg als deze van de Groenstraat dichtgebouwd wordt’.

De deputatie bepaalde dus niet dat de Groenstraat is dichtgebouwd, maar wel dat ze dichtgebouwd zal worden.

De deputatie is van mening dat zij in haar overwegingen voldoende de redenen heeft weergegeven op grond waarvan volgens haar het project stedenbouwkundig aanvaardbaar is.

Verzoekende partij stelt nog dat de motivering volledig haaks staat op de motivering van de gemeente Zingem bij de weigering van de vergunnings-aanvraag, dit terwijl de deputatie een beslissing heeft genomen bij ontstentenis van een beslissing van het schepencollege.

Uit het betwiste besluit zal nog blijken dat de deputatie wel degelijk aandacht heeft gehad voor de bezwaren en ze uitvoerig heeft opgenomen in haar besluit. Ze heeft ze echter niet punt voor punt weerlegd, maar ze opgenomen in het geheel van haar overwegingen, zoals hierboven reeds werd beschreven.

Zoals bij herhaling gesteld door de Raad van State (...) is de deputatie, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting wanneer zij over een bouwberoep uitspraak doet, er niet toe gehouden alle bezwaren en opmerkingen die tijdens de voorafgaande procedure werden geformuleerd te beantwoorden: zij kan er zich toe beperken aan te geven welke, met een degelijke ruimtelijke ordening verband houdende redenen haar beslissing verantwoorden.

(...)

De deputatie heeft de bezwaren grondig onderzocht. Zij is echter tot de conclusie gekomen dat de werken wel degelijk verenigbaar waren met de onmiddellijke omgeving.

Verzoekers betreuren dat zij zullen worden geconfronteerd met een vergunning voor een bouwwerk waarbij het uitzicht vanuit hun woning volledig zal verdwijnen. Zij verliezen echter wel uit het oog dat hun eigendom zich bevindt in een woongebied in de kern van de gemeente.

De deputatie is van mening dat haar besluit duidelijk en afdoende gemotiveerd is. Het eerste middel is niet ernstig”.

4.1.2. <u>Beoordeling</u>

4.1.2.1. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn. Artikel 6 van dezelfde wet bepaalt dat deze “slechts van toepassing is op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen”. Uit één en ander volgt dat de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen een wet van suppletoire aard is.

Artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, legt aan de deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen. Deze beslissingen vallen derhalve niet onder de toepassing van laatsgenoemde wet.

Uit wat voorafgaat volgt dat de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting geacht moet worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

4.1.2.2. Wanneer zij op grond van artikel 53, § 3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, in beroep uitspraak doen over een bouw- of verkavelingsvergunning, treden de deputatie en de Vlaamse regering niet op als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de hun opgelegde motiveringsverplichting, niet ertoe gehouden zijn al de in het beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeven door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen zij is verantwoord. Deze redengeving dient des te meer concreet en precies te zijn wanneer de adviezen andersluidend waren en in een concrete motivering de redenen hebben aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd.

4.1.2.3. Het college van burgemeester en schepenen had de aanvraag op gemotiveerde wijze ongunstig geadviseerd. (zie punt 2.4)

Ook in het technisch verslag van de dienst ruimtelijke ordening en stedenbouw van de provincie Oost-Vlaanderen werd op zeer omstandig gemotiveerde wijze geadviseerd het beroep niet in te willigen om reden van strijdigheid met de goede plaatselijke ordening. (zie punt 2.6)

De verwerende partij heeft de bestreden vergunning verleend op grond van, wat de beoordeling van de goede plaatselijke ordening betreft, de onder punt 2.7 weergegeven motivering.

De loutere beschrijving van de omgeving kan niet als de vereiste beoordeling van de plaatselijke ruimtelijke ordening worden beschouwd.

Wat die beoordeling betreft, lijkt voormelde motivering enkel te bestaan uit loutere affirmaties en stijlformules. Het besluit erkent dat de typologie

en functie vreemd zijn aan de omgeving, doch dat het project een “herkenningspunt” vormt. Het concept van het ontwerp wordt omschreven als “kwalitatief”. “Mede door de voorziene afbouw” zou het ontwerp inpasbaar zijn in de omgeving. Geen van deze overwegingen vermeldt echter concrete en precieze gegevens waaruit kan blijken waarom, in weerwil van hetgeen is gesteld in het ongunstig advies van het schepencollege, en nadien, uitvoerig, in het technisch verslag van de eigen dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, de dimensies en in het bijzonder de volledig gesloten gevelwand, van het ontworpen appartementsgebouw vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt met de daarmee gepaard gaande grondige verstoring van het woon- en leefklimaat van de verzoekende partijen, toch aanvaardbaar zouden zijn.

Het bestreden besluit is niet afdoende gemotiveerd. Het eerste onderdeel van het enig middel is ernstig.

4.2. <u>Over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel</u>

4.2.1. <u>Standpunt van de partijen</u>

4.2.1.1. De verzoekers zetten hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel als volgt uiteen :

> “Betreffende de schorsing: Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel.
> Feit is en blijft dat verzoekers - die uiteraard zouden kunnen leven met een aan de omgeving aangepaste bebouwing - door de thans vooropgestelde inplanting en bebouwingswijze op ernstige wijze zullen benadeeld worden.
> Het spreekt voor zich dat voor de beoordeling van de ernst van die nadelen, de inplantingswijze van het gebouw moet worden beoordeeld in samenhang met de bouwhoogte, breedte, de indeling en de architectuur van het gebouw.
> De woning van verzoekers paalt aan de volledige zijkant aan het thans te bouwen appartementsgebouw met 23 appartementen.
> Over de volledige lengte van de tuin van verzoekers zal een muur (achtergevel) gebouwd worden van 9,30 meter hoog, die op een afstand van 5 meter van de perceelsgrens zal liggen.
> Thans is dit een open ruimte die verzoekers vanuit hun woning en tuin een prachtig uitzicht geeft.
> Niet enkel dit uitzicht zal worden weggemaaid door de bouw van de achtergevel, ook het licht en de zonsinval zullen drastisch beperkt worden. Anders gezegd, de belevingswaarde van de aanpalende eigendommen, zowel in de tuin als in de woning zal fel degenereren door dit dominante bouwproject.
> Vanuit alle hoeken van de tuin en een deel van de woning zullen verzoekers op deze achtergevel kijken.
> Deze ernstige visuele hinder is een eerste belangrijk aspect van de aantasting van de woonkwaliteit.
> Verzoekers zullen dus letterlijk op een achtergevel zitten kijken, en de bewoners van de appartementen zullen rechtstreeks in de tuin en de woning van verzoekers kijken (het weze herhaald, er zijn in de achtergevel aanpalend aan

de woning van verzoekers 27 raam - en deuropeningen voorzien), hetgeen een ernstige miskenning van hun privacy inhoudt.

Onnodig te herhalen dat de visuele hinder, de schending van de privacy en de grote afname van het zonlicht leidt tot een ernstige en onherstelbare inbreuk op de woonkwaliteit en het genot van de woning en de tuin.

Vast staat dat het om al die redenen voor de verzoekers niet meer mogelijk is op een normale en rustige manier van hun eigendom te genieten. Een realistische evaluatie van de aanvraag had derhalve moeten doen besluiten tot de onbestaanbaarheid ervan met de betrokken woonbuurt.

Dit alles heeft tot gevolg dat verzoekers, bij gebrek aan een schorsing van tenuitvoerlegging van het bestreden besluit, hun wooncomfort ook in de komende jaren onherstelbaar aangetast zullen zien en de hiermee gepaard gaande hinder lijdzaam zullen moeten ondergaan, zodat - gelet op bovenstaande - niet kan worden miskend dat het ernstig nadeel dat verzoekers ingevolge de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit lijden helemaal niet kan worden hersteld".

4.2.1.2. De verwerende partij repliceert hierop het volgende :

"4. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Verzoekers vrezen dat zij door de thans vooropgestelde inplanting en bebouwingswijze op ernstige wijze zullen benadeeld worden.

Het nieuwe gebouw sluit volledig aan bij de woning van verzoekende partij. Dit is ook duidelijk zichtbaar op de perspectief schetsen die bij de stedenbouwkundige aanvraag werden gevoegd. In het besluit leest men hierover het volgende: 'Dat het hoekvolume uit drie bouwlagen bestaat, die met een plat dak worden afgewerkt, en waardoor eenzelfde profiel ontstaat als op het aanpalende eigendom links (hoogte 10 m); dat dit profiel nog 10 m doorgetrokken wordt in de Groenstraat, en verder afgebouwd wordt over 40 m met twee bouwlagen onder hellend dak en totale hoogte 9,30 m, tot twee bouwlagen vooraan en één bouwlaag achteraan, totale hoogte 7,00 m; dat de laatste 3 m in de Groenstraat 3,80 m hoog is'.

Deze geleidelijke afbouw naar de andere kant van de Groenstraat toe werd voorzien om het project stedenbouwkundig in overeenstemming te brengen met de omgeving zoals omschreven in het betwiste besluit: 'Dat het aangrenzende pand langs de Kruishoutemsesteenweg drie bouwlagen onder plat dak telt; dat buiten dit ene pand, geen andere panden van drie bouwlagen langs deze weg werden aangetroffen, ook niet aan de overzijde van de spoorweg; dat voorbij het bijgebouw aan de Groenstraat dus de tuin bij het eigendom ligt, en verderop geen gebouwen staan die hun hoofdtoegang nemen tot deze straat; dat de eerstvolgende percelen wel bebouwd zijn met acht kleinere woningen in koppelbouw, opgericht binnen de realisatie van een sociale tuinwijk, en die bediend worden via een eigen weg binnen de verkaveling; dat de volgende eigendommen wei- en akkerlanden zijn; dat op het perceel 474z2, dat vanuit de Groenstraat gezien achter de tuin bij het eigendom van de appellanten ligt, een alleenstaande woning staat, die eveneens uitweegt op de wegenis van de verkaveling, dat deze woning op 3 m staat van de achterperceelsgrens van onderhavig eigendom, gezien vanuit de Groenstraat'.

Verzoekers schrijven dat zij nu vanuit hun woning en tuin een prachtig uitzicht hebben op de open ruimte in de Groenstraat. Op de foto's bij de aanvraag kan men zien dat men hier niet te maken heeft met een omgeving met prachtige zichten. Het betreft eerder een armoedige buurt, waarbij het nieuwe project duidelijk een ruimtelijke sanering zal betekenen.

Verzoekers stellen verder dat het voorziene project voor hun eigendom een verlies aan licht en zoninval zal betekenen, doch zij ondersteunen deze

bewering op geen enkele wijze met enige studie (zonnestudie bv.) of concrete duiding. Betrokken gronden zijn gelegen in een woongebied in de kern van de gemeente. Dit betekent dat, zelfs indien het voorliggend project zou worden aangepast, verzoekers hoe dan ook zicht zullen hebben op de achterkant van de nieuwe woningen aan de Groenstraat en niet langer op de thans bestaande 'open ruimte'.

Wanneer er in de Groenstraat bv. woningen met één bouwlaag zouden komen, dan zouden verzoekers vanuit hun huis met drie bouwlagen ook rechtstreeks kunnen binnen kijken in deze nieuwe woningen en in hun tuin. Het is nu eenmaal eigen aan de kern van een gemeente of van een stad dat er vaak een zekere inkijk is in de woning of de tuin van de buren.

Verzoekende partij maakt het derhalve niet aannemelijk dat de bestreden vergunning haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal berokkenen".

4.2.2. <u>Beoordeling</u>

De uiteenzetting van de verzoekers bevat voldoende concrete en precieze gegevens die aannemelijk maken dat de verwezenlijking van het vergunde bouwwerk een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten van de Raad van State.

Het verweer overtuigt geenszins.

Het feit dat de verzoekende partijen, gelet op de gewestplanbestemming, wel enige bebouwing moeten tolereren, evenals enige beperking van hun uitkijk, impliceert geenszins dat zij een project als het bestredene, met de ermee gepaard gaande inkijk op hun perceel en verstoring van hun woonklimaat, moeten kunnen verdragen.

Er 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.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

<u>Artikel 1</u>.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. K & W CONSTRUCTION in het administratief kort geding wordt afgewezen.

<u>Artikel 2</u>.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 8 februari 2007 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de b.v.b.a. Bureau Dirk Martens namens de n.v. K&W CONSTRUCTION voor het oprichten van een appartementsgebouw met 23 appartementen, 1 commerciële ruimte en ondergrondse parking na sloping van bestaande bebouwing op een perceel gelegen te Zingem, Kruishoutemsesteenweg 69-71, kadastraal bekend sectie A, nrs. 474/x, 474/y en 474/b2.

<u>Artikel 3</u>.

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 125 euro, komen ten laste van de verzoekende partij in tussenkomst.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op eenentwintig januari 2008, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

A. TRUYENS. **R. STEVENS.**