RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 182.683 van 6 mei 2008
in de zaak A. 186.586/X-13.608.

In zake : 1. Erik PAUWELS,
2. Freddy VANDENBOSSCHE,
3. Monique HUYGAERT,
die woonplaats kiezen bij
advocaten S. RONSE en D. VAN HEUVEN,
kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
President Kennedypark 6/24

tegen :

de deputatie van de Provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

verzoekende partij tot tussenkomst :

de n.v. DECOBOUW,
die woonplaats kiest bij
advocaat P. LACHAERT,
kantoor houdende te 9820 MERELBEKE,
Hundelgemse Steenweg 166, bus 5-6.

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Erik PAUWELS, Freddy VANDENBOSSCHE en Monique HUYGAERT op 7 januari 2008 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 25 oktober 2007 van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen houdende verwerping van het beroep ingesteld door inwoners van Oostvelde, Kaaistraat, Houtkant en Zwaantje te Evergem en houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de n.v. DECOBOUW voor het bouwen van 12 appartementen en garages te Sleidinge (Evergem), Oostveld 19-21, kadastraal bekend sectie C, nrs. 810/d2, 810/e2, 810/f2, 810/g2, 810/l2, 810m2 en 810/s;

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 17 maart 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 april 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat S. RONSE, die verschijnt voor de verzoekers, van bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat E. VAN BOGAERT, die loco advocaat P. LACHAERT verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur 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>Rechtspleging</u>.

Met een verzoekschrift van 1 februari 2008 heeft de n.v. Decobouw gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen.

De verzoekster tot tussenkomst, de n.v. Decobouw, is niet ingegaan op het verzoek geformuleerd in het auditoraatsverslag om haar statuten en de benoemingsbesluiten van de organen van de vennootschap bevoegd om te beslissen om de voorliggende vordering in te stellen, neer te leggen.

Nochtans legt artikel 10, § 3, tweede lid van het koninklijk besluit van 5 december 1991 tot bepaling van de rechtspleging in kort geding voor de Raad van State, aan een verzoeker tot tussenkomst op “bij zijn verzoek alle nodige stukken tot staving ervan” te voegen, en verplicht het eerste lid van de zelfde paragraaf, door te verwijzen naar artikel 3, 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, een dergelijke verzoekster, rechtspersoon, er toe om onder meer een afschrift van haar geldende statuten en van de akte van aanstelling van haar organen, bij het verzoekschrift te voegen.

Het verzoek tot tussenkomst is bijgevolg niet ontvankelijk.

2. Feiten

2.1. De verzoekende partijen wonen allen te Sleidinge, in het Oostveld, een straat gelegen net buiten de dorpskern van Sleidinge.

Op 30 september 2004 weigert de deputatie een eerste aanvraag van de n.v. Decobouw om stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 14 appartementen, 20 garages en 8 autostaanplaatsen op het hoger genoemde perceel.

Op 13 december 2005 verkrijgt de n.v. Decobouw een sloopvergunning voor zes eengezinswoningen, gelegen Oostveld 19-29.

Op 19 maart weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem een tweede aanvraag om stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 12 appartementen en garages op hetzelfde terrein. Deze weigeringsbeslissing bevat volgende motieven :

> "(...)
> Nadien werd ons bestuur nog op informele wijze meerdere keren gevraagd naar de bebouwingsmogelijkheden op deze locatie. Gelet op de historiek werd het volgende meegegeven: een bouwdiepte van max. 12 meter op het verdiep; terrassen evt. tot 15m; geen erfdienstbaarheden i.f.v. het achterliggend gebied; een gabariet van 2 bouwlagen onder hellende bedaking; gelet op de ritmiek van de bestaande bebouwing in Oostveld, dienen dakuitbouwen te worden beperkt tot 1/3 van de breedte en maximaal drie meter per eenheid. (...)
> Gelet op de minimale motivering van het college van burgemeester en schepenen m. b. t. het opportuniteitsonderzoek en de inpasbaarheid van het voorliggende project. Overwegende dat het project niet overeenstemt met de randvoorwaarden indertijd meegegeven naar aanleiding van de weigeringsbeslissing door de bestendige deputatie om te komen tot een inpasbaar project. Overwegende dat het voorliggende project in essentie nog steeds leidt tot de bezwaren aangehaald in het indertijd verleende ongunstige advies (...) zoals hierboven aangegeven. Meer bepaald wordt quasi over de gehele breedte een bouwdiepte op het verdiep van 15 meter voorzien met aanzienlijke dakuitbouwen, beperkte bouwvrije zijstroken, ... Deze verschijningsvorm is atypisch binnen deze omgevingscontext (op de rand van de kern van Sleidinge) en verstoort het straatbeeld. Voorliggend ontwerp resulteert in een schaalbreuk en een negatief precedent van appartementisering op de rand van een landelijke woonkern zoals Sleidinge".

2.2. Op 25 juni 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. Decobouw bij het gemeentebestuur van Evergem een nieuwe aanvraag in om stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 12 appartementen en garages.

Blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone is dit perceel gelegen in woongebied.

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

2.3. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 29 juni 2007 tot 29 juli 2007, wordt één collectief bezwaar ingediend, ondertekend door 42 inwoners van Oostveld, de Kaaistraat, Houtkant en Zwaantje.

2.4. Bij besluit van 6 augustus 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen de vergunning.

2.5. Tegen deze stedenbouwkundige vergunning wordt door veertig buurtbewoners, waaronder de verzoekers, beroep aangetekend bij de deputatie van Oost-Vlaanderen.

De bezwaarindieners verwijzen o.m. naar de historiek van het dossier, de richtlijnen opgelegd door de gemachtigde ambtenaar naar aanleiding van de eerste stedenbouwkundige aanvraag, de draagwijdte van de stedenbouwkundige studie “Oostveld” en de onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving.

2.6. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt voor het derdenberoep in te willigen en de vergunning te weigeren:

> “De goede ruimtelijke ordening
> De bouwplaats en de kern van Sleidinge liggen niet binnen het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend in het gewestelijk rup dat dat gebied afbakent, zodat het hier om een buitengebiedkern gaat. Dit gegeven komt overeen met de morfologie van deze omgeving.
> De bouwplaats, waarop volgens voorliggend voorstel een meergezinswoning met 12 woongelegenheden en afzonderlijk garageblok zou ingeplant worden, ligt niet in de eigenlijke kern van Sleidinge, maar aan de rand ervan, langs een straat gekenmerkt door een vrij open en residentiële bebouwing met vrij lage woondichtheid.
> Het is niet wenselijk om buitengebiedstraten met een residentieel karakter te laten ontwikkelen volgens stedelijke nonnen, onder meer aangezien het in buitengebied veelal ontbreekt aan functies die in een stedelijk weefsel wel aanwezig zijn ontspanning, openbaar vervoer, parkeervoorzieningen,

openbare groene ruimtes, socio-cultureel aanbod, ...-functies die onlosmakelijk verbonden zijn aan de typologie van de meergezinswoning. Het inpassen van projecten met een hoge dichtheid in een bestaand weefsel dient bijgevolg te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

De vraag die hier rijst is in hoeverre (de) aanvrager het door hem gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier ingepast heeft gekregen op het beschikbare terrein en zijn omgeving.

De gemeente verwijst in haar vergunningsbeslissing naar een stedenbouwkundige studie 'Oostveld' stellende dat de voorgestelde bebouwing aansluit bij deze zoals voorzien in deze studie en bij deze van de omgeving. Nazicht van deze studie -die geen bindend karakter heeft- leert evenwel dat de schaal van de volgens deze studie in het aansluitend woonuitbreidingsgebied voorziene bebouwing aanzienlijk kleiner is dat deze van het voorgestelde gebouw, minstens voor wat betreft de voorziene oppervlakte van het grondvlak.

Ook wanneer gekeken wordt naar de bebouwing van langs Oostveld kan er niet aan voorbijgegaan worden dat aldaar geen gebouwen van de voorgestelde schaal voorkomen.

Het voorgestelde volume is immers -onder meer door de gekozen bouwdieptes- dusdanig groot dat het geen enkele relatie heeft met de omgevende bebouwing: de breedte van het gebouw bedraagt 31,3m, de diepte op het gelijkvloers 18m en op de verdieping 15m - de 3m brede insprongen aan de zijkanten niet te na gesproken- wat meer is dan hetgeen gangbaar is en mee aanleiding geeft tot een dominant dakvolume. Qua totale hoogte kent het gebouw zijn gelijke niet in deze omgeving: nokhoogte 14,35m en een zadeldak dat hoger (8,2m) is dan het volume dat het bedekt (6,15m), dit resulteert in onesthetische zijgevels -met quasi het karakter van een blinde muur- die de ganse omgeving zullen domineren.

Meergezinswoningen van een dergelijke schaal zijn vreemd aan deze omgeving.

Uit dit alles dient besloten dat de architect er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen dat het door aanvrager gewenste programma op kwalitatieve wijze laat inpassen in deze omgeving.

Verder wordt opgemerkt dat de keuze om de garages in een afzonderlijk volume in te planten geen ruimtelijk kwalitatieve oplossing genoemd kan worden, onder meer aangezien hierdoor de private tuintjes vrij beperkt uitvallen en aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de achtertuinzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden. Het uitwerken van een andere parkeeroplossing met een hogere capaciteit zou het argument uit het beroepschrift aangaande dit punt kunnen ontkrachten.

T.o.v. de vorige aanvraag is slechts een beperkte wijziging doorgevoerd -voornamelijk voor wat betreft het beperken van de dakuitbouwen en het wijzigen van de verschijningsvorm van de inkomportalen -deze wijziging inroepen om de aanvraag nu ruimtelijk wel aanvaardbaar te noemen gaat te ver. In het beroepschrift wordt terecht aangehaald dat het ontwerp niet voldoet aan alle n.a.v. vorige aanvragen geformuleerde suggesties om het inpasbaar te maken in de omgeving.

Het ontwerp bevat enkele ingrepen die de impact van de voorgestelde meergezinswoning op de omliggende terreinen moet milderen -ingrepen die evenwel geen gunstige impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de

meergezinswoning- op dit punt kunnen de bezwaren en het beroepschrift niet ten volle bijgetreden worden".

2.7. Bij het bestreden besluit van 25 oktober 2007 verwerpt de deputatie van Oost-Vlaanderen het beroep en verleent ze de stedenbouwkundige vergunning.

Dit besluit bevat de volgende motieven:

"De bouwplaats en de kern van Sleidinge liggen niet binnen het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend in het gewestelijk rup dat dat gebied afbakent, zodat het hier om een buitengebiedkern gaat. Dit gegeven komt overeen met de morfologie van deze omgeving.
De bouwplaats, waarop volgens voorliggend voorstel een meergezinswoning met 12 woongelegenheden en afzonderlijk garageblok zou ingeplant worden, ligt niet in de eigenlijke kern van Sleidinge, maar aan de rand ervan, langs een straat gekenmerkt door een vrij open en residentiële bebouwing met vrij lage woondichtheid.
Het terrein is gelegen aan de rand van de kern van Sleidinge, binnen een omgeving gekenmerkt door een verweving van diverse woontypes (open, halflopen, gesloten en meergezinswoningen). Op deze locatie zijn meergezinswoningen aanvaardbaar op voorwaarde dat deze projecten de schaal van het dorp niet overstijgen.
Het gebouw integreert zich qua schaal en volume volledig binnen de onmiddellijke omgeving. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een zadeldak en sluit zo aan bij het gabariet van de aanpalende woningen in de straat.
Het ontwerp werd aangepast aan de opmerkingen van de voorgaande weigering, de dakuitbouwen werden herleid naar minder dan 50% van de gevelbreedte.
Het project wordt gekenmerkt door een klassieke architectuur en de voorgevel vertoont een verticale geleding waardoor het gebouw zich integreert in de omgeving.
Bovendien past het project volledig binnen de visie welke de gemeente Evergem ontwikkeld heeft voor het gebied 'Oostveld'.
Ook qua woondichtheid past het project binnen het landelijk karakter van het dorp Sleidinge.
De appartementen zelf zijn voldoende ruim en beschikken over een eigen buitenruimte. Op het terrein zelf zijn er garages voorzien, met daarachter een nog voldoende ruime tuinzone.
Er kan dus geconcludeerd worden dat het project voldoende woonkwaliteit biedt.
Uit dit alles dient besloten dat voorliggend project zowel qua volume als vormgeving past binnen de onmiddellijke, landelijke omgeving. De ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden, noch van het perceel, noch van de omgeving".

3. <u>Ten gronde</u>

3.1. 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.

3.2.1.1. Wat de eerste schorsingsvoorwaarde betreft voeren de verzoekende partijen de volgende twee middelen aan.

"A Schending van:
- Het artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen
- de goede plaatselijke ruimtelijke ordening
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen
- het algemeen beginsel dat elke overheid oplegt haar beslissingen materieel te motiveren

11. Volgens artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
Elke vergunningverlenende overheid is verplicht om elke bouwaanvraag te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg. Deze beoordelingsbevoegdheid wordt begrensd door de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen van aanleg. Een verwijzing naar de verenigbaarheid met de voorschriften van een plan van aanleg kan slechts volstaan ter motivering van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg in de mate dat deze voorschriften dermate gedetailleerd zijn dat zij aan de vergunningverlenende overheid geen eigen beoordelingsruimte meer laten.
De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, moet in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Deze overwegingen moeten afdoende zijn. Hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden. Stijlformules zijn uit den boze.
Ook de materiële motiveringsplicht legt de overheid op om haar besluiten te steunen op draagkrachtige motieven die in feite en in rechte juist zijn.

12. In de bestreden beslissing wordt geargumenteerd dat 'het gebouw integreert zich qua schaal en volume volledig binnen de onmiddellijke omgeving. Het gebouw bestaat uit twee bouwlagen met een zadeldak en sluit zo aan bij het gabariet van de aanpalende woningen in de straat'.
Verzoekende partijen voegen een fotoreportage van de woningen in de onmiddellijke omgeving (...). In de onmiddellijke (omgeving) komt er geen enkel gebouw voor dat zelfs maar in de buurt komt van de schaal en het volume van het vergunde bouwproject (dat de plaats inneemt van niet minder dan zes eengezinswoningen). Er komen geen gebouwen voor in de onmiddellijke omgeving met drie bouwlagen.
In de bestreden beslissing wordt ten andere letterlijk gesteld dat het bouwproject gelegen is 'langs de straat gekenmerkt door een vrij open en residentiële bebouwing met vrij lage woondichtheid', hetgeen zonder meer de bewering tegenspreekt als zou het gebouw

zich qua schaal en volume integreren in de onmiddellijke omgeving.
Verzoekende partijen sluiten zich verder aan bij hetgeen de heer jan Allaert, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in verband met schaal en volume schrijft:
'Het voorgestelde volume is immers - onder meer door de gekozen bouwdieptes - dusdanig groot dat het geen enkele relatie heeft met de omgevende bebouwing.- de breedte van het gebouw bedraagt 31,3 m, de diepte op het gelijkvloers 18 m en op de verdieping 15 m - de 3 m brede insprongen aan de zijkanten met te na gesproken - wat meer is dan hetgeen gangbaar is en mee aanleiding geeft tot een dominant dakvolume. Qua totale hoogte kent het gebouw zijn gelijk niet in deze omgeving. nokhoogte 14,35 m en een zadeldak dat hoger (8,2 m) is dan het volume dat het bedekt (6, 15 m), dit resulteert in onesthetische zijgevels - met quasi het karakter van een blinde muur - die de ganse omgeving zullen domineren.
Meergezinswoningen van een dergelijke schaal zijn vreemd aan deze omgeving.'
De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt ook dat: 'ook wanneer gekeken wordt naar de bebouwing van langs Oostvelde kan er niet aan voorbijgegaan worden dat aldaar geen gebouwen van de voorgestelde schaal voorkomen'.
Deze vaststellingen worden niet tegengesproken in de bestreden beslissing. In de bestreden beslissing is er enkel een loutere bewering dat het gebouw zich qua schaal en volume integreert binnen de onmiddellijke omgeving. Het tegendeel is nochtans waar. Minstens is er een evident motiveringsgebrek.
Enkel deze vaststelling volstaat om tot inwilliging van het verzoekschrift over te gaan.

13. Verwerende partij argumenteert dat 'ook qua woondichtheid het project binnen het landelijk karakter van het dorp Sleidinge (past)'. In casu wordt een verdubbeling van de woondichtheid vergund (van zes bestaande, zij het inmiddels gesloopte wooneenheden naar twaalf).
Dergelijke woondichtheid (niet minder dan 42 wooneenheden/ha) is in de onmiddellijke omgeving niet voorhanden. Verwerende partij vermag niet zonder enige motivering en tegen de feiten in overwegen dat qua woondichtheid het project binnen het landelijk karakter van het dorp Sleidinge past.
14. Gelet op het voorgaande kon verwerende partij niet wettig oordelen dat het voorliggend project zowel qua volume als vormgeving past binnen de onmiddellijke, landelijke omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden, noch van het perceel, noch van de omgeving.
Verwerende partij is niet overgegaan tot een toets, minstens niet tot een deugdelijke toets van de goede plaatselijke ordening (schending van artikel 5. 1.0 van het K.B. van 28 december 1972 en van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening).
De gegeven motivering is te vaag en te algemeen en brengt niet de concrete, reële (en nochtans aan verwerende partij bekende) gegevens betreffende de in de omgeving van het betrokken perceel bestaande bebouwing en ordening in rekening waarop zij is gesteld om tot de conclusie te komen dat de aanvraag past binnen de onmiddellijke, landelijke omgeving, zonder overschrijding van de ruimtelijke draagkracht.
15. Het eerste middel is ernstig en gegrond.

B Tweede middel: schending van
- het artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen
- de goede plaatselijke ruimtelijke ordening
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen
- het algemeen beginsel dat elke overheid oplegt haar beslissingen materieel te motiveren
- het rechtszekerheidsbeginsel
- het redelijkheidsbeginsel
- het zorgvuldigheidsbeginsel

16. In het eerste middel werd uiteengezet dat verwerende partij verplicht is tot een deugdelijke toets over de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening en tot een deugdelijke motivering desbetreffend.
Zulks is niet gebeurd.

17. In het tweede middel wordt benadrukt dat de verenigbaarheidstoets en de motiveringstoets in hoofde van verwerende partij des te zwaarder was gezien:
- de weigering door de Bestendige Deputatie dd. 30 september 2004 van een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning voor hetzelfde bouwperceel
- de weigering door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem dd. 19 maart 2007 voor een aanvraag waarvan verwerende partij letterlijk toegeeft dat ze 'slechts weinig (verschilde) van voorliggende aanvraag'
- het advies van de gemachtigde ambtenaar waarin richtlijnen worden opgelegd waaraan een toekomstig project diende te voldoen teneinde inpasbaar te zijn in de onmiddellijke omgeving, waaronder: (a) een maximale bouwdiepte van 12 meter (eventueel 15 meter op verdiep terrassen); (b)alle dakuitbouwen mogen maximaal 1/3 van de totale breedte van het gebouw zijn, en (c) lengte dakuitbouwen van maximaal 3 meter per breedte per eenheid
- het uitvoerig gemotiveerde beroepschrift van de omwonenden, waaronder verzoekende partijen dd. 23 augustus 2007 (...)
- het uitvoerig gemotiveerde verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar die voorstelde om het derdenberoep van onder andere verzoekende partijen in te willigen en de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag aldus te weigeren.

Verwerende partij zal des te meer moeten overgaan tot een grondige toets van een bouwproject met de goede plaatselijke ordening, en van de motivering desbetreffend, bij afwijking van een beleidslijn of eerdere beslissing (zoals in casu de eerdere weigeringsbeslissingen) en bij afwijkingen van de verleende adviezen, in casu het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.
Uiteraard moet uit de beroepsbeslissing blijken dat het bestuur de beroepsgrieven bij zijn beoordeling heeft betrokken en waarom de argumenten niet werden aangenomen.
Rechtsonderhorigen mogen op basis van het rechtszekerheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, erop vertrouwen dat de overheid een bepaalde consequentie handhaaft in haar vergunningenbeleid, en

slechts afwijkt van haar beleidslijn op basis van grondig gewijzigde omstandigheden of minstens grondig toegelichte motieven.

18. In casu wordt in de bestreden beslissing erkend dat de nieuwe vergunningsaanvraag nauwelijks afwijkt van de op 19 maart 2007 door het college van burgemeester en schepenen geweigerde stedenbouwkundige vergunning, en wordt desondanks een vergunning afgeleverd.
    Verwerende partij overweegt dat 'het ontwerp werd aangepast aan de opmerkingen van de voorgaande weigering, de dakuitbouwen werden herleid naar minder dan 50% van de gevelbreedte' (...).
    Maar verwerende partij vergeet dat in de weigeringsbeslissing ook de bouwdiepte en de beperkte bouwvrije stroken niet werden aanvaard, de verschijningsvorm atypisch werd bevonden binnen de omgeving, en daardoor het straatbeeld verstoort en resulteert in een schaalbreuk en een negatief precedent schept voor de appartementisering op de rand van een landelijke woonkern.
    Aldus heeft verwerende partij zich beperkt tot één enkele weigeringsgrond en de overige weigeringsgronden onverlet gelaten.
    Door zulks te doen heeft verwerende partij de in het tweede middel genoemde bepalingen en beginselen miskend.
    Bovendien houdt verwerende partij op geen enkele wijze rekening met het standpunt van de gemachtigde ambtenaar dat de dakuitbouwingen maximaal 1/3 van de totale breedte van het gebouw mogen zijn, terwijl ze in casu bijna 50% bedragen. Door zulks te doen heeft verwerende partij de in het tweede middel genoemde bepalingen en beginselen miskend.
19. Verwerende partij kent de stedenbouwkundige vergunning toe, terwijl aan geen van de richtlijnen (volledig) is tegemoet gekomen, zoals aangehaald door de gemachtigde ambtenaar. De maximale bouwdiepte bedraagt 17 meter op de totale breedte, terwijl zij maximaal 12 meter mocht bedragen volgens de gemachtigde ambtenaar. De dakuitbouwen bedragen bijna 50% van de totale breedte van het gebouw, terwijl zij maximaal 33% mochten bedragen. De lengte dakuitbouwen mag maximaal drie meter breed zijn per eenheid, terwijl zij op vier meter werden vergund.
    Verwerende partij vermocht (...) de richtlijnen van de gemachtigde ambtenaar niet zonder meer te negeren. Door dit te doen, heeft zij de in het tweede middel weerhouden bepalingen en beginselen geschonden.
20. Verwerende partij is niet, minstens niet voldoende ingegaan op de bezwaren van de omwonenden, waaronder verzoekende partijen. Rechtens moet uit de stedenbouwkundige vergunning blijken dat de ingediende bezwaren werden onderzocht, alsook om welke motieven zij werden verworpen en de constructie toch verenigbaar wordt geacht met de onmiddellijke omgeving. Wanneer uit de beslissing niet duidelijk blijkt waarom de bezwaren werden afgewezen, is de formele motiveringsplicht geschonden.
    In casu zijn in de bestreden beslissing geenszins de redenen terug te vinden die de beroepsgrieven van verzoekende partijen (schending van het rechtszekerheidbeginsel, van het redelijkheidsbeginsel, van de formele motiveringsplicht; de onterechte verwijzing naar de stedenbouwkundige studie 'Oostveld'; onverenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving).
    Verwerende partij motiveert niet, minstens niet deugdelijk waarom kan afgeweken worden van de vroegere beleidslijn van

weigeringen (van de vergunningverlenende overheden) en richtlijnen (van de gemachtigde ambtenaar).
Verwerende partij verwijst zonder meer naar de stedenbouwkundige studie 'Oostveld', terwijl de beroepsindieners betogen dat met dergelijke studies geen rekening mag gehouden worden in de afweging van een stedenbouwkundige aanvraag (zie ook verder, randnummer 22) en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar bovendien stelt dat de aanvraag niet conformeert aan de stedenbouwkundige studie 'Oostveld', en wel omdat de voorziene bebouwing in deze studie ter plaatse heel wat kleiner is dan van het voorgestelde gebouw.
Wat de verenigbaarheidstoets met de onmiddellijke omgeving betreft hebben de beroepsindieners niet enkel verwezen naar de woondichtheid en typologie (zie ook het eerste middel), maar ook naar het privacyprobleem (inkijk vanuit de permanente woongelegenheden en terrassen naar de woningen en naar de tuinen) en naar de parkeerproblematiek (zie de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel).
Met deze overwegingen wordt in de bestreden beslissing op geen enkele manier rekening gehouden.
Opnieuw moet worden besloten dat de bestreden beslissing de in het tweede middel genoemde bepalingen en beginselen miskend.

21. Nog houdt verwerende partij geen, minstens geen afdoende rekening met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar.
In de bestreden beslissing wordt het inhoudelijk gedeelte van dit advies niet opgenomen en wordt niet eens gewezen op het voor de vergunningsaanvraag ongunstig karakter van dit verslag.
Er wordt niet ingegaan op de nochtans zeer gemotiveerde en concrete beschrijving van de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en van de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing en van de onverenigbaarheid van het bouwproject met deze omgeving. Verwerende partij beperkt zich tot loutere, en dus ontoelaatbare, stijlformules.
Verwerende partij ontmoet de kritiek van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar niet met betrekking tot de ongelukkige inplanting van de garages is een afzonderlijk volume, met een al te grote dynamiek in de achtertuinzone en een gebrekkige capaciteit.
Opnieuw beperkt verwerende partij zich tot de overweging dat er op het terrein zelf 'garages (zijn) voorzien, met daarachter een nog voldoende ruime tuinzone'. Zulks is in geen geval een afdoende ontmoeting van de overwegingen van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (en van de beroepsindieners, waaronder verzoekende partijen).
En evenmin wordt (...) rekening gehouden met de historiek van het dossier, zoals geschetst door de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar, die verwerende partij eraan herinnert dat 'in het beroepsschrift wordt terecht aangehaald dat het ontwerp niet voldoet aan alle n.a.v. vorige aanvragen geformuleerde suggesties om het inpasbaar te maken in de omgeving'.
Verwerende partij zwijgt hierover in alle talen en geeft ten onrechte aan dat aan de opmerkingen van de voorafgaande weigering (en richtlijnen van de gemachtigde ambtenaar) werd beantwoord, enkel door het herleiden van de dakuitbouwen naar minder dan 50% van de gevelbreedte.

Opnieuw moet tot de conclusie gekomen worden dat de bestreden beslissing indruist tegen de in het tweede middel aangehaalde bepalingen en beginselen.

22. Verzoekende partijen wijzen uitdrukkelijk op de overweging in de bestreden beslissing dat het project 'Volledig binnen de visie welke de gemeente Evergem ontwikkeld heeft voor het gebied Oostveld past'.
Ten eerste benadrukken verzoekende partijen dat dergelijke studie geen enkele normatieve waarde heeft en de rechten en plichten van de omwonende aanvragen niet kunnen beïnvloeden. Een dergelijke studie kan als niets meer dan een enkel voorbereidend beleidsdocument worden beschouwd, dat niet dienstig kan zijn in de afweging van een concrete stedenbouwkundige aanvraag.
Indien de decreetgever en uw Raad uitdrukkelijk stellen dat ruimtelijke structuurplannen` geen bindend karakter hebben voor de burger, dan spreekt het voor zich dat een minder beleidsdocument zoals de stedenbouwkundige studie 'Oostveld', waarvan de verwezenlijking op geen enkele manier gegarandeerd is, onmogelijk een impact hebben op een vergunningsproces.
Dit is nochtans precies hetgeen verwerende partij doet.
Door in haar beslissingsproces rekening te houden met de stedenbouwkundige studie 'Oostveld', en mogelijkerwijze op een beslissende wijze (het tegendeel blijkt niet uit de bestreden beslissing), heeft verwerende partij de in het tweede middel opgenomen bepalingen en beginselen miskend.

23. Het tweede middel is ernstig en gegrond".

3.2.1.2. De verwerende partij repliceert :

"(...)
De deputatie diende vooreerst na te gaan of de aangevraagde werken principieel in overeenstemming waren met de bestemming van het gewestplan of eventuele andere plannen vooraleer zij een onderzoek kon instellen naar de verenigbaarheid met, en de inpasbaarheid van het project in de omgeving.
Op pagina 2 van het betwiste besluit worden dan ook de voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften weergegeven. Men kan er inderdaad lezen dat betrokken gronden volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen zijn in woongebied.
Vervolgens heeft de deputatie onderzocht of de werken verenigbaar waren met de goede ruimtelijke ordening. Hiervoor heeft zij, op grond van het onderzoek dat ter plaatse werd ingesteld, eerst een beschrijving gegeven van de omgeving. Zij heeft hierover volgende vaststellingen gedaan:
(...)
Vervolgens heeft de deputatie de volgende uitvoerige beschrijving gegeven van de aangevraagde werken :
(...)
Na de historiek geschetst te hebben en de motieven van de gunstige beslissing van het college in het besluit te hebben opgenomen, heeft de deputatie een samenvatting gegeven van de bezwaren. Na een grondig onderzoek van alle voorafgaande aspecten maakte de deputatie volgende beoordeling van de aanvraag:
(...)

Uit wat voorafgaat zal blijken dat de deputatie, na te hebben nagegaan of de gevraagde werken in overeenstemming waren met de geldende bestemmingsvoorschriften, een grondige studie heeft gemaakt van het dossier, teneinde te kunnen beoordelen of de werken ruimtelijk inpasbaar waren in de omgeving. Zij heeft aandacht gehad zowel voor de motieven van de aanvrager van de vergunning, voor deze van de derden die in beroep zijn gekomen, evenals voor de visie van het college van burgemeester en schepenen, die uiteindelijk het best de situatie ter plaatse kent. Het is derhalve duidelijk dat de deputatie haar besluit afdoende heeft gemotiveerd en hierbij wel degelijk rekening heeft gehouden met de werkelijke toestand van het perceel en zijn omgeving.

Het eerste middel is niet ernstig.

(...)

In een tweede middel worden in belangrijke mate dezelfde middelen aangehaald als in het eerste middel. Hiervoor willen we dan ook verwijzen naar de weerlegging van het eerste middel.

Verzoekende partijen verwijzen naar een weigeringsbeslissing van 30 september 2004 van de deputatie. Met kwestieuze aanvraag werd evenwel de oprichting beoogt van 14 appartementen, 20 garages en 8 autostaanplaatsen, wat een veel groter project was dan de aanvraag in onderhavig dossier.

Verder wordt ook verwezen naar de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van 19 maart 2007. Deze aanvraag had betrekking op de bouw van 12 appartementen en garages en werd geweigerd op grond van het ongunstig advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het advies van het college van burgemeester en schepenen was gunstig. De deputatie kwam in deze procedure evenwel niet tussen en had over deze aanvraag dan ook geen uitspraak gedaan. Er kan trouwens worden opgemerkt dat, wanneer de deputatie in graad van beroep uitspraak doet, zij als orgaan van actief bestuur de volle bevoegdheid naar zich toetrekt en de bevoegdheid van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en van het college van burgemeester en schepenen is uitgeput. Gelet op deze volheid van bevoegdheid doet de deputatie uitspraak op grond van een eigen onderzoek en een eigen beoordeling waarbij zij niet gebonden is door de standpunten van het college van burgemeester en schepenen of de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar.

Verzoekende partijen stellen dat in onderhavige aanvraag helemaal geen rekening werd gehouden met het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, verleend naar aanleiding van vorige aanvraag. Nochtans moeten we vaststellen dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geen beroep heeft ingesteld tegen de beslissing van 19 maart 2007 van het college van burgemeester en schepenen, alhoewel hij die mogelijkheid had op grond van het artikel 117 § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening.

In de motieven van het schepencollege, weergegeven op pagina 4 van het betwiste besluit, wordt in verband met de aanpassingen ten opzichte van de vorige aanvraag het volgende gesteld:

‘De aanvraag betreft een aanpassing van eerder geweigerde aanvragen waarbij tov het laatste ontwerp de dakuitbouwen herleid werden naar minder dan 50% van de gevelbreedte. Eveneens werden de toegangen aangepast zodat ze architecturaal aansluiten bij de rest van het gebouw.’

Verzoekende partijen menen verder dat de deputatie niet is ingegaan op de bezwaren van de omwonenden. In het betwiste besluit werd volgende samenvatting van de bezwaren gemaakt:

‘Argumentatie appellant, optredend namens derden die bezwaar indienden tijdens het openbaar onderzoek. In het beroepschrift wordt onder meer aangehaald dat naar aanleiding van de vorige aanvragen in de verschillende adviezen voorwaarden gesteld werden aan dewelke een aanvaarbaar project moest voldoen, maar dat deze voorwaarden niet gevolgd zijn, dat onbegrijpelijk is waarom de aanvraag nu wel inpasbaar is in de omgeving, dat de studie waarnaar verwezen wordt niet op wettige wijze kan aangewend worden in het besluitvormingsproces, dat deze studie reeds bestond bij weigering van de vorige aanvragen, dat het project niet past in deze omgeving, onder meer gelet op de voorgestelde woondichtheid en typologie, op de inkijk die ontstaat, op de beperkt voorziene parkeerruimte, en dat de vrees bestaat dat op het achterliggend stuk een gelijkaardige ontwikkeling kan gebeuren.’

Wat de ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving betreft, verwijzen we naar de weerlegging van het eerste middel.

M.b.t. de vorige aanvragen verwijzen we naar wat hierboven werd geschreven.

Aangaande ‘de studie’ waar de bezwaarindieners naar verwijzen, lezen we in de motieven van het schepencollege, weergegeven in het besluit, het volgende:

‘Voorliggende aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning (gelijkvloers, eerste verdieping en dakverdieping) in vervanging van 6 woningen sluit aan bij de bebouwing in de omgeving die gekenmerkt door een verweving van diverse woontypes (open, half-open, gesloten en meergezinswoningen) evenals bij deze zoals vastgesteld in de stedenbouwkundige studie ‘Oostveld’, definitief eindrapport goedgekeurd door de gemeenteraad van 26.10.2009.’

De deputatie beoordeelt in haar besluit de goede ruimtelijke ordening als volgt :

(...)

Het is duidelijk dat de deputatie haar beoordeling niet heeft gesteund op de studie ‘Oostveld’, die slechts één zin uitmaakt van deze beoordeling en zeker geen doorslaggevend element is geweest bij de beoordeling. Het betreft hier enkel een verwijzing ‘bovendien’ naar de visie van de gemeente inzake de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Zoals men verder kan lezen in het besluit van de deputatie is het terrein gelegen aan de rand van de kern van Sleidinge. Zoals in een stad moet men ook in het centrum van een gemeente, anders dan op het platteland, een zekere zijdelingse inkijk in woningen of tuinen duiden. Teneinde de privacy maximaal te beschermen heeft de deputatie in haar besluit de volgende twee voorwaarden opgenomen:

‘- de zichtschermen aan de achterzijde (terrassen verdieping 1) dienen uitgevoerd te worden in een matte beglazing en dienen een hoogte te hebben van 1, 80 meter,

- er dienen aan beide zijden van het gebouw eveneens zichtschermen voorzien te worden tussen de geplande terrassen en de platte dakgedeelten’.

De deputatie heeft dus wel degelijk maatregelen genomen om een eventuele inkijk tegen te gaan of te beperken.

Zoals zal blijken uit het betwiste besluit heeft de deputatie eveneens oog gehad voor het aantal parkeerplaatsen:

‘Voorliggend voorstel voorziet in de bouw van een vier woonlagen tellende meergezinswoning met 12 wooneenheden, met erachter een garageblok met 10 garages.

...

Het 32,95 m brede en 6 m diepe garageblok wordt ingeplant op 6 m achter de meergezinswoning en kent een klassieke opbouw.

Voor de meergezinswoning worden 8 bijkomende parkeerplaatsen voorzien.
...
De appartementen zelf zijn voldoende ruim en beschikken over een eigen buitenruimte. Op het terrein zelf zijn er garages voorzien, met daarachter een nog voldoende ruime tuinzone.'

Op het terrein zelf zijn derhalve 18 parkeerplaatsen voorzien voor 12 wooneenheden. De deputatie is van oordeel dat dit ruim voldoende is, want niet elk gezin heeft twee wagens. We denken hierbij aan de steeds grotere groep van alleenstaanden, gepensioneerden enz.

Het bezwaar m.b.t. de ontwikkeling van het achterliggend gebied betreft louter speculatie. De deputatie diende hierover, in het kader van onderhavige aanvraag, geen oordeel te vellen.

Uit wat voorafgaat zal blijken dat de deputatie wel degelijk rekening heeft gehouden met de bezwaren van appellanten.

Verzoekende partijen vragen zich tot slot af waarom de deputatie het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet volledig is gevolgd.

Artikel 121 § 3 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt dat minstens het eerste deel van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar door de deputatie moet worden overgenomen in de motivering van de beslissing. Dit is inderdaad gebeurd, meer bepaald op de pagina's 2 en 3 van het besluit.

Ook een groot stuk van het tweede deel van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd in het besluit opgenomen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft, zoals vereist door artikel 121 § 2 van het decreet, in het tweede deel van zijn verslag de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening besproken en een voorstel van beslissing uitgewerkt. Dit verslag en het voorstel van beslissing werden besproken en beoordeeld door de deputatie. Zij was het niet volledig eens met dit verslag. Een groot stuk van het tweede deel van het verslag werd wel in het besluit opgenomen. Artikel 121 § 2 verplicht de deputatie evenwel niet om in haar besluit schriftelijk te motiveren waarom zij de visie ' van de stedenbouwkundig ambtenaar niet volledig volgt. Zij is tot haar besluit gekomen na het onderzoek van het volledig dossier, na het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te hebben besproken en na de verschillende partijen te hebben gehoord. De stedenbouwkundige ambtenaar maakt een voorstel van beslissing, maar het is de deputatie die uiteindelijk beslist.

Verzoekende partijen stellen nog dat de deputatie het rechtszekerheids-, redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel zou hebben geschonden, doch dit zijn enkel loze beweringen die niet met concrete feiten worden gestaafd.

Het tweede middel is niet ernstig".

3.2.2. 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.

Wanneer zij op grond van artikel 116 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van ruimtelijke ordening (hierna : 'DRO') in beroep uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunning, treedt de deputatie niet op als administratief rechtscollege, maar, gelet op artikel 118, tweede lid van het DRO als orgaan van actief bestuur.

Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, niet ertoe gehouden is alle in het beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen haar beslissing 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.

De omstandigheid dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geen hoger beroep heeft aangetekend, doet daaraan geen afbreuk.

Uit de gegevens van de zaak blijkt prima facie dat de thans voorliggende aanvraag slechts in weinig verschilt van de vorige bij collegebesluit van 19 maart 2007 geweigerde aanvraag om vergunning voor de bouw van 12 appartementen en garages. T.o.v. dit laatst afgewezen ontwerp zijn de dakuitbouwen herleid naar minder dan 50% van de gevelbreedte en is de verschijningsvorm van de inkomportalen gewijzigd.

In zijn ongunstig advies dat heeft geleid tot de weigeringsbeslissing van 19 maart 2007, brengt de gemachtigde ambtenaar de richtlijnen meegegeven naar aanleiding van een eerste aanvraag in herinnering en concludeert hij dat een bouwdiepte op het verdiep van 15m over quasi de gehele breedte met aanzienlijke dakuitbouwen en beperkte bouwvrije zijstroken in de gegeven omgevingscontext een atypische verschijningsvorm is die resulteert in een schaalbreuk en een negatief precedent van "appartementisering" op de rand van een landelijke woonkern zoals Sleidinge (punt 2.1. van de feitenuiteenzetting).

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar komt met betrekking tot de thans voorliggende aanvraag op omstandig gemotiveerde wijze tot het besluit dat de voorgestelde meergezinswoning qua schaal zijn gelijke niet kent in de omgevende bebouwing en dat de keuze om de garages in een afzonderlijk volume in te planten, geen ruimtelijk kwalitatieve oplossing kan worden genoemd (punt 2.6 van de feitenuiteenzetting).

De motieven van het bestreden besluit werden hoger onder punt 2.7 geciteerd.

Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, lijkt die motivering in wezen te bestaan uit affirmaties en stijlformules die de concreet onderbouwde punten van kritiek in de bedoelde adviezen niet ontmoeten.

Zo erkent het bestreden besluit dat een meergezinswoning op de gegeven locatie slechts aanvaardbaar is indien geen schaalbreuk wordt gerealiseerd. Voor de daar onmiddellijk op aansluitende affirmatie dat het gebouw "zich qua schaal en volume volledig binnen de onmiddellijke omgeving (integreert)" zoekt het bestreden besluit evenwel steun in het gabariet van de aanpalende woningen, terwijl prima facie niet wordt ingezien hoe de open bebouwing bestaande uit één bouwlaag op het links aanpalend perceel en de bescheiden halfopen bebouwing van twee bouwlagen en zadeldak op het rechts aanpalend perceel in afwijking van de adviezen de conclusie kunnen wettigen dat de ontworpen bebouwing van 31,3m bij 18m (15m op de verdieping) met een nokhoogte van 14,35m zich "volledig" laat integreren in de onmiddellijke omgeving.

De omstandigheid dat de voorgestelde bebouwing zich zou laten inpassen "binnen de visie welke de gemeente Evergem ontwikkeld heeft voor het gebied 'Oostveld'" lijkt niet toe te laten er anders over te oordelen. De bedoelde stedenbouwkundige studie lijkt geen enkele normatieve waarde te hebben en lijkt niet van invloed op de feitelijke ordening die het toetsingskader vormt in de afweging van een aanvraag om stedenbouwkundige vergunning.

De stelling van het bestreden besluit dat "het ontwerp werd aangepast aan de opmerkingen van de voorgaande weigering (doordat) de dakuitbouwen werden herleid naar minder dan 50% van de gevelbreedte" lijkt weer zonder enige verantwoording voorbij te gaan aan de bezwaren naar aanleiding van de vorige -gelijkaardige- aanvraag met betrekking tot de bouwdiepte op de verdieping van 15m, en de beperkte bouwvrije zijstroken en de bevestiging door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat "in het beroepsschrift (...) terecht (wordt) aangehaald dat het ontwerp niet voldoet aan alle n.a.v. vorige aanvragen geformuleerde suggesties om het inpasbaar te maken in de omgeving (en de beperkte wijziging t.o.v. de aanvraag) inroepen om de aanvraag nu ruimtelijk wel aanvaardbaar te noemen (...) te ver (gaat)".

De overwegingen van het bestreden besluit met betrekking tot de inplanting van de garages, de architectuur, de woondichtheid en de

woonkwaliteit tenslotte vermelden al evenmin concrete en precieze gegevens waaruit zou kunnen blijken waarom de vergunningverlenende overheid, in weerwil van hetgeen werd gesteld, eerst, naar aanleiding van een eerdere gelijkaardige stedenbouwkundige aanvraag en, thans, door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in zijn voorstel tot inwilliging van het derdenberoep, niettemin heeft gemeend dat de afgifte van de vergunning ruimtelijk verantwoord is.

Het eerste en tweede middel zijn, in de aangegeven mate, ernstig.

3.3.1.1. Wat de tweede schorsingsvoorwaarde betreft, voeren de verzoekende partijen het volgende aan :

> "30. Door de bestreden beslissing wordt de bouw van een omvangrijk appartementsgebouw (met drie bouwlagen en een grondvlak van 31,3 meter breed en 18 meter diep en een nokhoogte van 14,35 meter) vergund.
> Zoals eerder uiteengezet wonen eerste en tweede verzoekende partijen onmiddellijk naast het bouwperceel en derde verzoekende partij rechttegenover het bouwperceel.
> 3. In de onmiddellijke omgeving staan enkel eengezinswoningen met maximum twee bouwlagen.
> De woning van eerste verzoeker heeft een bouwlaag, is ongeveer 6,50 meter hoog.
> De woning van tweede verzoeker heeft twee bouwlagen, is ongeveer 9 meter hoog.
> De woning van derde verzoeker heeft een bouwlaag, is ongeveer 6,25 meter hoog.
> 32. Het appartementsgebouw zal door zijn afmetingen (lengte + diepte) en hoogte veel omvangrijker zijn dan al de gebouwen in de 'onmiddellijke' omgeving, meer in het bijzonder de woningen van verzoekende partijen.
> Met de bouw van de meergezinswoning is op datum van de indiening van onderhavig verzoekschrift nog geen aanvang genomen. Zoals hoger uiteengezet werden de vroegere eengezinswoningen gesloopt en (staat) niets de bouwwerken in de weg.
> 33. Er wordt algemeen aangenomen dat de tenuitvoerlegging van bouwvergunningen voor bouwwerken met een 'zekere omvang' of 'een zeker belang' onmiddellijke buren zoals verzoeker, of omwonenden een moeilijk en ernstig te herstellen nadeel kunnen berokkenen. Immers, de tenuitvoerlegging van de bouwvergunning, d.i. de definitieve totstandkoming van het bouwwerk, is een permanent resultaat hetwelk enkel zeer moeilijk en vaak slechts ten dele kan hersteld kan worden. Nog steeds is het herstel in de vorige toestand - zeker van een meergezinswoning - geen evidentie.
> Bezwaarlijk kan ontkend worden dat het door verwerende partij vergunde appartementsgebouw een - zeker voor de nabije omgeving - 'zekere omvang' heeft

Het risico op een MTHEN is in deze dan ook aanwezig.

34. Er dient ook nog gewezen te worden op volgende elementen:

34.1. Door de bouw van het appartementsgebouw dreigt een ernstig verlies aan privacy in het bijzonder van eerste en tweede verzoekende partijen. Dergelijk risico is geenszins irreëel of louter hypothetisch.

In het nieuwe appartementsgebouw zullen er twaalf permanente woongelegenheden zijn met terrassen gericht langs alle kanten, in het bijzonder ook naar de woningen en tuinen van eerste en tweede verzoekende partijen. De livings liggen vooraan en de terrassen zijn deels gericht achteraan en vooraan.

Dit maakt dat er een daadwerkelijk probleem van inkijk ontstaat, te meer gelet op de beperkte bouwvrije zijstroken (vier meter) en de bouwdiepte van het appartementsgebouw (dat reeds op zes meter van de straatkant is gelegen).

De voorwaarde van 'zichtschermen tussen de geplande terrassen en de platte dakgedeelten' volstaat niet omdat er nog steeds een rechtstreekse inkijk mogelijk is vanuit de terrassen zelf. Weliswaar wordt de privacy beschermd tussen de appartementsbewoners onderling, maar geenszins de privacy ten opzichte van de buurtbewoners. Enkel achteraan wordt opgelegd dat de zichtschermen 1,80 meter hoog moeten zijn, hetgeen ten eerste niet voor eenieder voldoende zal zijn (er zijn nogal wat mensen die over een scherm van 1,80 meter kunnen heen kijken), terwijl voor wat betreft de andere terrassen, waardoor eveneens zicht mogelijk is een privacydreiging ontstaat naar de woning en de tuinen van verzoekende partijen toe.

Ook vanuit de appartementen zelf zal zeker een rechtstreeks zicht kunnen genomen worden op de tuinen van eerste en tweede verzoekende partijen. Zo zijn er onder meer enkele ramen in de zijmuren van het appartementsgebouw met frontaal zicht op de belendende eigendommen.

Eerder ging uw Raad al verscheidene malen over tot de schorsing van een stedenbouwkundige vergunning van een appartementsgebouw omwille van een (dreiging van een) dergelijke inbreuk op de privacy en het rustige woongenot van de buren en omwonenden.

34.2. Tevens zal de bouw van het appartementsgebouw, gelet op zijn specifieke inplanting, ernstig verlies van zonlicht (met zich brengen), voor eerste verzoekende partij in de voormiddag, voor twee verzoekende partij in de namiddag. Inderdaad wordt een muur van beton gecreëerd op amper enkele meters van de tuin van eerste en tweede verzoekende partijen.

Dergelijke muur creëert ook een gevoel van ingeslotenheid.

34.3. In hun bezwaarschrift hebben verzoekende partijen gewezen op de parkeerdruk die zal veroorzaakt worden door de bestreden beslissing.

Enerzijds is er de verdubbeling van de verkeersdrukte ten gevolge van de verdubbeling van het aantal woongelegenheden (twaalf in plaats van zes),

Anderzijds hebben verzoekende partijen aangegeven in hun bezwaar dat er te weinig parkeerplaatsen zijn, waardoor ook de parkeerdruk op de straat zal verhogen.

De impact van de bestreden beslissing op de leefomgeving van verzoekende partijen is frappant, en dreigt een onherroepelijke en

alleszins niet volledig te herstellen aantasting te veroorzaken van het wooncomfort.

35. Het risico op een MTHEN is in casu dan ook onmiskenbaar aanwezig".

3.3.1.2. De verwerende partij repliceert :

"Een eerste moeilijk te herstellen ernstig nadeel zien verzoekende partijen in het feit dat het appartementsgebouw door zijn afmetingen en hoogte veel omvangrijker zal zijn dan al de gebouwen in de onmiddellijke omgeving.

De deputatie is van mening dat deze vrees ongegrond en onterecht is. Zij kwam immers tot de volgende conclusie:
'Het terrein is gelegen aan de rand van de kern van Sleidinge, binnen een omgeving gekenmerkt door een verweving van diverse woontypes (open, halfopen, gesloten en meergezinswoningen). Op deze locatie zijn meergezinswoningen aanvaardbaar op voorwaarde dat deze projecten de schaal van het dorp niet overstijgen. Het gebouw integreert zich qua schaal en volume volledig binnen de onmiddellijke omgeving. Het gebouw bestaat uit 2 bouwlagen met een zadeldak en sluit zo aan bij het gabariet van de aanpalende woningen in de straat. Het ontwerp werd aangepast aan de opmerkingen van de voorgaande weigering, de dakuitbouwen werden herleid naar minder dan 50% van de gevelbreedte. Het project wordt gekenmerkt door een klassieke architectuur en de voorgevel vertoont een verticale geleding waardoor het gebouw zich integreert in de omgeving.'

Verder vrezen verzoekende partijen dat hun privacy zal geschonden worden. Nogmaals, het terrein ligt bij het centrum van de gemeente. Er bevonden zich op het perceel zes kleine woningen die werden gesloopt. Gelet op de grootte van het terrein en de huidige visies inzake inbreiding, kan deze verdubbeling van het aantal woongelegenheden hier best aanvaard worden.

Wat de eventuele inkijk betreft, hebben we hierboven ook reeds gesteld dat in het centrum van een gemeente enerzijds een zekere inkijk moet aanvaard worden en anderzijds al het mogelijke moet worden gedaan om deze inkijk te beperken. Dat is ook de reden waarom de deputatie in haar besluit de hierbovenvermelde voorwaarden in verband met de zichtschermen voor de terrassen heeft opgelegd. Hierdoor zal een eventuele inkijk tot aanvaardbare normen worden herleid.

Verzoekende partijen vrezen dat het gebouw zonlicht zal wegnemen, doch zij ondersteunen deze bewering op geen enkele wijze met enige studie (zonnestudie bv.) of concrete duiding. Het is niet meer dan een veronderstelling.

Tot slot vrezen zij de parkeerdruk. Zoals hoger vermeld, worden op het terrein 10 garages en 8 parkeerplaatsen voorzien, wat ruim voldoende is voor 12 woongelegenheden, wanneer men er mee rekening houdt dat vele gezinnen maar één auto hebben. Dit is onder meer het geval voor de steeds groter wordende groep alleenstaanden en gepensioneerden.

We zijn derhalve van mening dat verzoekende partijen geen moeilijk te herstellen ernstig nadeel zullen ondervinden tengevolge van de door de deputatie verleende stedenbouwkundige vergunning".

3.3.2. Het betoog van de verzoekende partijen toont afdoende aan dat zij ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning, gelet

onder meer op de wederzijdse ligging van de percelen, op de aantasting van de privacy van die partijen ten gevolge van mogelijke inkijk die niet volledig wordt uitgesloten door de opgelegde zichtschermen, op het verlies aan zonlicht, en op de omvang van het ontworpen bouwwerk, dusdanig in hun woonklimaat worden gestoord dat dit een ernstig nadeel in hunnen hoofde uitmaakt.

Die partijen doen ook op goede gronden gelden dat dergelijk nadeel, eens de bouwwerken voltooid, moeilijk te herstellen is.

Ook de tweede schorsingsvoorwaarde is vervuld.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. Decobouw in het administratief kort geding wordt afgewezen.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 25 oktober 2007 van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen houdende verwerping van het beroep ingesteld door inwoners van Oostvelde, Kaaistraat, Houtkant en Zwaantje te Evergem en houdende afgifte van de stedenbouwkundige vergunning aan de n.v. DECOBOUW voor het bouwen van 12 appartementen en garages te Sleidinge (Evergem), Oostveld 19-21, kadastraal bekend sectie C, nrs. 810/d2, 810/e2, 810/f2, 810/g2, 810/l2, 810m2 en 810/s.

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 125 euro, komen ten laste van verzoekende partij tot tussenkomst.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zes mei 2008, door :

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

De griffier, **De voorzitter,**

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