

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 183.474 van 27 mei 2008
in de zaak A. 186.647/X-13.606.**

In zake : 1. Jan BEUKERS,
 2. Filip DE SAGHER,
 3. Lyane COOREMAN,
 4. Bart GREGOIR,
 5. Vincent NESLANY,
 6. Vinciana RAES,
 7. Herman ROEGIES,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat D. LINDEMANS,
 kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
 Keizerslaan 3

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

tussenkommende partijen :

1. de b.v.b.a. J.V.D.,
2. de n.v. S.T.S.,
die woonplaats kiezen bij
advocaat I. ROGIERS,
kantoor houdende te 9270 KALKEN,
Kalkendorp 17A.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Jan BEUKERS, Filip DE SAGHER, Lyane COOREMAN, Bart GREGOIR, Vincent NESLANY, Vinciana RAES en Herman ROEGIES op 11 januari 2008 hebben ingediend en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 14 november 2007 van de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN waarbij aan de b.v.b.a. J.V.D. en de n.v. S.T.S. de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van serres en het bouwen van 35 appartementen op een terrein gelegen te Evergem, Achterstege 12-14, kadastraal bekend sectie D, nrs. 895/r en 905/c, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het advies van de brandweer strikt dient te worden gevolgd;

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

Gehoord het verslag van staatsraad P. LEFRANC;

Gehoord de opmerkingen van advocaat F. DE PRETER, die loco advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de verzoekende partijen, van bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat H. VAN NIJVERSEEL, die loco advocaat I. ROGIERS verschijnt voor de tussenkomen partijen;

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. Rechtspleging

Met een verzoekschrift van 30 januari 2008 hebben de b.v.b.a. J.V.D. en de n.v. S.T.S. gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. Over de thans voorliggende gegevens van de zaak

2.1. Op 22 juni 2007 dienen de tussenkomen partijen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van serres en het bouwen van 35 appartementen op een terrein aan de Achterstege te Evergem.

2.2. Het terrein is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied. Het is tevens gesitueerd binnen het bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december

2005 vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening grootstedelijk gebied Gent” dat geen specifieke bestemming geeft aan het betrokken terrein.

2.3. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek worden naast 2 andere bezwaarschriften, 126 identieke bezwaarschriften ingediend, waaronder de bezwaren van de verzoekers. De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar verwerpt deze bezwaren in zijn verslag van 1 augustus 2007.

2.4. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem neemt het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar over en verleent de stedenbouwkundige vergunning mits voorwaarden bij besluit van 27 augustus 2007.

2.5. De verzoekers dienen tegen dit vergunningsbesluit administratief beroep in bij de deputatie.

2.6. Op 7 november 2007 brengen de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar verslag en de provinciaal industrieel ingenieur bouwkunde een gelijkkluidend technisch verslag uit. In beide verslagen wordt voorgesteld het derdenberoep in te willigen en de vergunning te weigeren. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening luidt in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de ligging van de bouwplaats aanleunend tegen de dens bebouwde kern van de gemeente Evergem kan de oprichting van een meergezinswoning aanvaard worden. De bouwplaats en de kern van Evergem liggen binnen het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend in het gewestelijk rup dat dat gebied afbakent.

De bouwplaats ligt langs een straat gekenmerkt door een vrij open en residentiële bebouwing met vrij lage woondichtheid, meergezinswoningen komen hier niet voor. Dit gebied vormt een overgangszone tussen de westelijk gelegen dens bebouwde kern en de oostelijk gelegen residentiële woonwijken.

Langs de overzijde van de Achterstege primeert het groene karakter en bestaat de bebouwing uit enkele landvilla's binnen een parkachtige omgeving.

Het inpassen van projecten met een hoge dichtheid in een bestaand weefsel dient 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.

Voorliggend project beoogt de oprichting van een meergezinswoning met 35 wooneenheden, wat gelet op de voorgestelde 50 m diepe woonzone resulteert in een bezetting van 112 wooneenheden/hectare. Deze bezettingsgraad wordt gerealiseerd door het optrekken van een volumineus bouwblok met een straatgevelbreedte van 55 m en een bouwdiepte van 20 m op

het gelijkvloers en 15 m op de verdieping, bijkomend is er een uitspringend gedeelte in de voorgevel van 10,8 m op 7 m.

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

Wanneer gekeken wordt naar de bebouwing langs de Achterstege kan er niet aan voorbijgegaan worden dat aldaar geen gebouwen van de voorgestelde schaal voorkomen. Het voorgestelde volume is dusdanig groot dat het geen enkele relatie heeft met de omgevende bebouwing en in elke dimensie afwijkt van de gangbare bebouwing langs de Achterstege, enkel de bouwhoogte lijkt aanvaardbaar.

De voorgestelde 'woonvilla' beoogt een maximalistische invulling van het terrein waarbij ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen een afstand wordt vrijgehouden van amper 4 m, wat gelet op de voorgestelde bouwdiepte, leefruimtes tot op de vierde bouwlaag en de bezettingsgraad onaanvaardbaar is ten opzichte van de omgevende bebouwing. Een bouwvrije strook die evenredig is met de kroonlijsthoogte van het gebouw is voor dergelijke omvangrijke gebouwen de minimale vereiste. Het voorzien van een ruimere buffer ten opzichte van de aanpalende percelen zal tevens een positieve invloed hebben op de integratie van het project, daar deze nu enkel bestaat uit een grotendeels monotone verharding met grasdallen.

Bij vrijstaande woonvilla's is een aangepaste groeninkleding vereist, zeker gelet op de zichtrelatie met de landvilla's en parkomgeving langs de overzijde van de Achterstege. Door het nagenoeg volledig dichtbouwen en verharderen van het eigendom ontstaat een wanverhouding en wordt de zorg voor een kwalitatieve open ruimte volledig afgewenteld naar de omliggende percelen.

Gelet op de omvang van de appartementen, waarvan 6 appartementen met 3 slaapkamers, is een kwalitatieve buitenruimte noodzakelijk. De voorgestelde bescheiden dakterrassen vallen hier duidelijk niet onder, enkel de teruggetrokken dakterrassen binnen het dakvolume langs beide zijden van het gebouwen lijken aanvaardbaar. Tevens is gelet op de omvang van de appartementen het aantal autostaanplaatsen beperkt.

Uit dit alles dient besloten dat men er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen dat het door aanvrager gewenste programma op kwalitatieve wijze laat inpassen in deze omgeving. Deze opmerking vormt tevens de ondertoon van de bezwaarschriften die massaal werden ingediend en op dit punt ten volle worden bijgetreden".

2.7. Bij het thans bestreden besluit van 14 november 2007 verwerpt de deputatie het administratief beroep van de verzoekers en verleent zij de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomenende partijen. Het bestreden besluit neemt het eerste deel van voormeld verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over en motiveert vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening wat volgt:

"Gelet op de ligging van de bouwplaats aanleunend tegen de dens bebouwde kern van de gemeente Evergem kan de oprichting van een meergezinswoning aanvaard worden. De bouwplaats en de kern van Evergem liggen binnen het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend in het gewestelijk rup dat dat gebied afbakent.

Gelet op alle elementen van het dossier kan hier de beoordeling bijgetreden worden van het college van burgemeester en schepenen, zijn(de) de eerste

verantwoordelijke voor een goede plaatselijke aanleg en beste kenner van de plaats.

De aanvraag strookt met de bestemming van het gebied en is inpasbaar in een aanvaardbare uitbouw van de omgeving; er is tevens geen legaliteitsbeletsel tot het afgeven van een vergunning.

Wat de volumewerking betreft moet vastgesteld worden dat de hoogtes beperkt gehouden werden en overeenkomen met hetgeen gangbaar is in deze omgeving, de grote breedte wordt op geslaagde wijze gebroken door het gebruiken van een uitspringend volume in de voorgevel.

Door de gemaakte keuzes hebben alle wooneenheden maximaal zicht op de omgeving, wat de woonkwaliteit ten goede komt”.

3. 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. Over het enig middel

4.1. Het enige middel is genomen uit de schending van artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de artikelen 118 en 121 van het decreet van 18 mei 1991 (lees: 1999) houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, het redelijkheidsbeginsel wegens het ontbreken van de rechtens vereiste feitelijke grondslag en het motiveringsbeginsel. De verzoekers stellen dat in de bestreden vergunning “de verenigbaarheid met de goede plaatselijke aanleg niet naar behoren is onderzocht” en niet naar recht is gemotiveerd omdat “zonder enige motivering is voorbijgegaan aan het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat besloot tot inwilliging van het beroep van de verzoekers”.

4.2. De verwerende partij repliceert dat het bestreden besluit “de resultaten weer(geeft) van een grondig onderzoek naar de verenigbaarheid van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening”, dat “een uitvoerige omschrijving (werd) gegeven van het project zelf, zodat men zich een duidelijk beeld kan vormen van de impact ervan op de omgeving”, dat de verzoekers hun administratief beroep “niet hebben gemotiveerd”, dat zij “tot deze beoordeling (is) gekomen nadat ze het

dossier grondig had onderzocht en een onderzoek ter plaatse had ingesteld” waarna zij “tot de conclusie (is) gekomen dat zij zich kon aansluiten bij de beoordeling van het college”, dat het eerste deel van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd overgenomen en

“(o)ok 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”.

4.3. De tussenkomenende partijen wijzen er op dat het administratief beroep van de verzoekers niet gemotiveerd was, dat uit de verwijzing in het bestreden besluit naar de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen “niet (kan) worden afgeleid dat de bestreden beslissing niet steunt op een eigen beoordeling van de bouwaanvraag”, dat “de toetsing (...) aan de goede ruimtelijke ordening op een ruimere manier (is) gebeurd dan verzoekers doen uitschijnen”, dat “de Deputatie wel degelijk op gemotiveerde wijze (is) afgeweken van het verslag van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar”.

4.4. Wanneer de deputatie op grond van de artikelen 118 en 121 van het voormelde decreet van 18 mei 1999, in beroep uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunning, treedt zij niet op als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, ermee kan volstaan dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft 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 het voorstel van beslissing van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op grond van artikel 121 van het voormelde decreet andersluidend is en in een concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd.

4.5. In het voormelde technisch verslag en in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar werd op zeer omstandig gemotiveerde wijze voorgesteld het beroep niet in te willigen om reden van strijdigheid met de goede plaatselijke ordening.

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 in het bestreden besluit van de omgeving, de bouwplaats en het project 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. De overweging in het bestreden besluit in verband met de “volumewerking”, meer bepaald dat “de hoogtes beperkt gehouden werden en overeenkomen met hetgeen gangbaar is in deze omgeving” en “de grote breedte (...) op geslaagde wijze gebroken (wordt) door het gebruiken van een uitspringend volume in de voorgevel”, vermeldt echter geen concrete en precieze gegevens waaruit kan blijken waarom, in weerwil van hetgeen op omstandig gemotiveerde wijze is gesteld in het voorstel van beslissing in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, het voorgestelde volume, dat “dusdanig groot” is, wel een “relatie heeft met de omgevende bebouwing” en niet “in elke dimensie afwijkt van de gangbare bebouwing langs de Achterstege”.

Het bestreden besluit is niet afdoende gemotiveerd. Het enige middel is ernstig.

5. Over het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

5.1. De verzoekers stellen dat zij allen in de onmiddellijke omgeving van de bouwplaats wonen in een eengezinswoning, dat zij rechtstreeks zicht hebben op “het op te trekken gebouw”, dat in de tuinen van de vierde en vijfde verzoekers “dit gebouw de zuiderzon zal wegnemen als de zon in het voor- en najaar laag staat”, “dat in geval van nietigverklaring het rechtsherstel door afbraak van een gebouw, zeker van een dergelijke omvang, eenmaal het is opgericht en zeker nadat de appartementen zullen zijn verkocht, niet of nauwelijks realiseerbaar is”, dat “(het) vergunde gebouw (...) een manifeste schaalbreuk (is) in deze aanleg, en (...) dan ook wezenlijk het rustige karakter van de straat (wijzigt)”, dat “(i)n de achtergevel (...) talrijke balkons en terrassen (zijn) verwerkt van waaruit de bewoners zicht zullen hebben in de tuinen van (...) vierde, vijfde en zesde

verzoekers”, dat de “zichtschermen voor de terrassen aan de achterzijde (...) het volumineuze karakter van het gebouw nog versterken”, dat “ook de verkeersdrukten (...) in de straat substantieel (zal) toenemen”.

5.2. De verwerende partij repliceert dat “(i)n de kern van de gemeente (...) het normaal (is) dat men uitzicht heeft op andere gebouwen”, dat het wegnemen van zonlicht door het gebouw niet is aangetoond, dat de oprichting van een meergezinswoning “bij de dens bebouwde kom van de gemeente Evergem” kan aanvaard worden en “geen noemenswaardige verkeersstroom (zal) creëren”, dat “(d)e tuinaanleg (...) de eventuele inkijk bij de aanpalenden (zal) beperken of onmogelijk maken”.

5.3. De tussenkomen partijen stellen dat de aangevoerde nadelen niet voortvloeden “uit de bestreden beslissing maar uit de bestemmingen woongebied en stedelijk gebied”, dat “het ingeroepen nadeel van ‘schaalbreuk’ onterecht” is aangezien “het project een aanvaardbare bouwhoogte heeft”, dat het nadeel inzake privacy enkel betrekking kan hebben op de vierde en zesde verzoekers nu “(d)e andere verzoekers en hun woningen (...) veel te ver verwijderd (zijn) van het gebouw”, maar zich niet voordoet gelet op de afstanden, respectievelijk 8 à 9 en 15 meter, tussen hun woning en het vergunde gebouw, dat “de geschetste problematiek inzake de verkeersdrukten (...) tijdens de behandeling van de bezwaren (...) (werd) weerlegd”.

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

Het verweer overtuigt geenszins. Het feit dat de zesde verzoekster, gelet op de bestemming woongebied en stedelijk gebied, wel enige bebouwing moet tolereren, evenals enige beperking van haar privacy, impliceert geenszins dat zij een project als het bestredene, met de ermee gepaard gaande inkijk op haar perceel en verstoring van haar woonklimaat, moet kunnen verdragen temeer omdat het bouwperceel niet is gelegen in “de dens bebouwde kern van de gemeente Evergem” maar wel in “een overgangszone tussen de westelijk gelegen dens bebouwde kern en de oostelijk gelegen residentiële woonwijken”. In de huidige stand van het

geding is er geen noodzaak om te onderzoeken of ook in hoofde van de overige verzoekers aan deze voorwaarde is voldaan.

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 :**

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. J.V.D. en de n.v. S.T.S. in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 14 november 2007 van de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN waarbij aan de b.v.b.a. J.V.D. en de n.v. S.T.S. de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het afbreken van serres en het bouwen van 35 appartementen op een terrein gelegen te Evergem, Achterstege 12-14, kadastraal bekend sectie D, nrs. 895/r en 905/c, onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat het advies van de brandweer strikt dient te worden gevolgd.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De uitspraak over de bijdragen in de betaling van de kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure wordt uitgesteld.

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

de H.	P. LEFRANC,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	T. TEMMERMAN,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

T. TEMMERMAN.

P. LEFRANC.