

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 188.210 van 25 november 2008
in de zaak A. 189.459/X-13.881.**

In zake : 1. de b.v.b.a. MAES ENGINEERING,
 2. Tom MAES,
 3. Else VERMAERKE,
 4. de v.z.w. NIEUW GROENCOMITÉ HEUSDEN,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaat S. DE VRIEZE,
 kantoor houdende te 9041 OOSTAKKER-GENT,
 Harlekijnstraat 9

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

tussenkommende partij :

de n.v. HOVINGEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat W. DE CUYPER,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat de b.v.b.a. MAES ENGINEERING, Tom MAES, Else VERMAERKE en de v.z.w. NIEUW GROENCOMITÉ HEUSDEN op 8 augustus 2008 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 17 april 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij het beroep van de n.v. HOVINGEN ingesteld tegen het uitblijven van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen over haar aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee meergezinswoningen met elk zeven woongelegenheden en ondergrondse garages, na het slopen van de bestaande bebouwing op een perceel gelegen te Heusden (Destelbergen), Melkweg 66-68, kadastraal bekend sectie A, nrs. 629/c3 en 629/z3, wordt ingewilligd;

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 28 oktober 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 7 november 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad J. VAN NIEUWENHOVE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat S. DE VRIEZE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van bestuurssecretaris K. VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat T. HUYGENS, die loco advocaat W. DE CUYPER 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. De rechtspleging

Met een verzoekschrift van 18 september 2008 heeft de n.v. HOVINGEN gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

2.1. Op 27 september 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het gemeentebestuur van Destelbergen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de bestaande bebouwing en voor het bouwen van twee meergezinswoningen met elk zeven wooneenheden en ondergrondse garages op een terrein gelegen aan de Melkweg 66-68 te Heusden (Destelbergen), kadastraal bekend sectie A, nrs. 629/c3 en 629/z3.

Blijkens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan Gentse en Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, is het

terrein 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.

Het terrein is gelegen langs de ongeveer drie meter brede gemeenteweg Melkweg, in een groene landelijke omgeving. Tegenover het terrein ligt het beschermd landschap van “De Zandberg”. Het rechthoekig gevormde terrein grenst over een breedte van ongeveer 105 meter aan de voorliggende weg en heeft een diepte van ongeveer 75 meter links en 63 meter rechts. Het is buiten de bestaande bebouwing volledig beplant met bomen en groenvoorzieningen.

2.2. De stedenbouwkundige aanvraag voorziet in het slopen van twee bestaande oude woningen aan de linkerzijde van het terrein en in de oprichting van twee vrijstaande meergezinswoningen met elk zeven woongelegenheden. Het totale volume per woonblok bedraagt ongeveer 4500m³. De twee meergezinswoningen beschikken elk over een ondergronds niveau met garages en kelders. De twee meergezinswoningen zijn 30,92 meter diep en 30,90 meter breed. Ze worden afgewerkt met een samengestelde dakvorm met verscheidene hoogtes. De kroonlijsthoogte is overwegend 5,80 meter. De nokhoogte is op het hoogste punt 12,23 meter. Aan de linkerkant en aan de rechterkant van het terrein is er een bouwvrije zijdelingse strook van 11,03 meter resp. 15,80 meter. Achteraan is er een tuinzone van ten minste 18,50 meter tot de achterste perceelgrens. De afstand tot de voorliggende weg bedraagt ten minste 15,45 meter. De twee woonblokken zijn 13,50 meter van elkaar verwijderd. De gemeenschappelijke toegang tot de ondergrondse niveaus van de twee woonblokken bevindt zich vooraan links op het terrein, op ongeveer 22 meter van de linkse zijdelingse perceelgrens, schuin naar rechts verlopend tussen de twee bouwblokken.

2.3. De eerste verzoekende partij is eigenares van de links aanpalende woning. De tweede en derde verzoekende partij bewonen die woning.

2.4. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek worden drie bezwaren ingediend.

2.5. Op 4 december 2007 geeft het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen een gunstig advies over de stedenbouwkundige aanvraag. Het overweegt daarbij het volgende:

“(…)

Gezien het hier een totale invulling van het bouwperceel betreft welke qua bestemming in overeenstemming is met de planologische bestemming voor het gebied volgens het vigerende gewestplan;

Gelet op de te slopen gebouwen die verouderd en vervallen zijn;

Gelet op de bestaande open bebouwing op de aanpalende percelen;

Gezien de twee meergezinswoningen op een volwaardig en technisch verantwoorde manier bereikbaar zijn via een bovengrondse voetgangerstoegang en via een ondergrondse inrit;

Gelet er tijdens het openbaar onderzoek drie bezwaren zijn ingediend waarvan één onder de vorm van een petitie bestaande uit 623 handtekeningen;

Gelet op het voorwaardelijk gunstig advies van de Brandweer.

Gelet het Agentschap Bos en Groen geen advies heeft uitgebracht.

Gelet op de beperkte bouwhoogte.

Gelet op de meerwaarde van de twee meergezinswoningen door hun vorm; de ondergrondse parkeerplaatsen; de stijlvolle, landelijke architectuur; de hogere afwerkingsgraad; het behoud van de aanwezige landschapselementen; de lage grondbezettingsgraad; rondom de gebouwen wordt langs de vier zijden voldoende bouwvrije strook voorzien; het reliëf van de verschillende gevels, de sterke volumewisseling, de variatie van de daken en de integratie in de omgeving.

Gezien het ontwerp qua vormgeving en materialengebruik stedenbouwkundig aanvaardbaar is binnen de omgeving;

Gezien het voorgestelde ontwerp qua bouwtype verantwoord is ten opzichte van het gehele straatbeeld en ten opzichte van de aanpalende percelen;

Gelet op de bovenvermelde elementen kan een gunstig advies worden gegeven.

(…)”.

2.6. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos wordt gevraagd, maar er wordt geen advies uitgebracht.

2.7. Op 8 februari 2008 geeft de Cel Onroerend Erfgoed het volgende ongunstige advies:

“(…)

Vanuit onroerend erfgoed zijn wij van oordeel dat de geplande gebouwen zowel qua omvang als gabariet afbreuk maken ten aanzien van de bestaande gebouwen in de omgeving en hierdoor het karakter, de schaal en de herkenbaarheid van de omgeving en van het beschermde landschap verstoren.

De bebouwing in de omgeving bestaat immers uit eerder lage en in omvang beperkte villa's op vrij grote tuinpercelen, waardoor een goede integratie van de bebouwing met deze omgeving kan gerealiseerd en het groene karakter van de omgeving kan gevrijwaard blijven.

De visuele impact van dergelijke grootschalige gebouwen wordt rekening houdende hiermee dan ook als negatief beschouwd. Bijkomend wordt opgemerkt dat door het realiseren van 14 woongelegenheden, zowel de verkeersdruk, als de parkeerdruk en de druk op het beschermde landschap sterk zal toenemen.

Hierbij wordt dan ook aansluitend opgemerkt dat het parkeren van bezoekers niet voorzien wordt bij deze gebouwen, wat weliswaar ten goede komt aan (...)

een gedeeltelijk behoud van het parkbos, doch een negatieve impact zal hebben op de omgeving.

Vanuit onroerend erfgoed zijn wij dan ook van oordeel dat het bouwen van meergezinswoningen, gezien hun omvang en aantal woongelegenheden niet gewenst is op deze locatie en dat een meer residentiële bebouwing met lage woondensiteit en groen karakter op deze locatie aangewezen is.

(...)”.

2.8. Op 14 februari 2008 geeft de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar het volgende ongunstige advies:

“(…)

Overwegende dat het voorgestelde project zowel qua bouwdiepte als qua grootschaligheid als qua woondichtheid afwijkt van de kenmerkende typologie binnen de directe woonomgeving; de bebouwing in de omgeving bestaat immers uit eerder lage en in omvang beperkte woongebouwen;

Overwegende dat het aantal wooneenheden geenszins in verhouding staat tot de dichtheid van de omliggende bebouwing binnen deze landelijke omgeving in een buitengebied;

Overwegende dat een dergelijk verdichtingsproject in de kern van de gemeente thuis hoort maar zeker niet binnen deze landelijke omgeving;

Overwegende dat de cel Onroerend Erfgoed op 8/2/2008 een ongunstig advies heeft uitgebracht over het ontwerp; een kopie van dit advies wordt gevoegd als bijlage; mijn bestuur kan zich ook volledig akkoord verklaren met de argumentatie vervat in hun advies;

Dat uit dit alles blijkt dat het door de bouwheer gewenste bouwprogramma de draagkracht van de onmiddellijke omgeving overstijgt en de ingediende bezwaren in de gegeven omstandigheden ook als gegrond kunnen beschouwd worden.

(...)”.

2.9. Bij ontstentenis van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen binnen de voorgeschreven termijn stelt de tussenkomende partij op 12 februari 2008 administratief beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

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

“(…)

Het voorliggende project, beschikt los van de context van de omgeving, zeker over bepaalde kwaliteiten, zoals het realiseren van ruime woongelegenheden, het voorzien van een ondergrondse parkeerkelder en het respecteren van ruime afstanden tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.

De omgeving aan de rand van de kern wordt echter gekenmerkt door eerder lage en in omvang beperkte villa's op ruimere groene tuinpercelen, waardoor een perfecte integratie van de bebouwing met de groene omgeving gerealiseerd wordt en waarbij het ruime groene karakter van de omgeving gevrijwaard blijft.

Door zijn grootschaligheid vormt het voorliggende project een schaalbreuk met de bestaande eerder lage en in omvang beperkte bebouwingen binnen de omgeving.

Het ontwerp staat in schril contrast met de omliggende bebouwing, dit zowel wat betreft omvang als gabariet. Hierdoor ontstaat een breuk wat betreft karakter, schaalgrootte en herkenbaarheid met de omgeving, alsook met het tegenover liggende beschermde landschap van de Zandberg. Het is stedenbouwkundig en om reden van een ruime visuele impact, dan ook niet aangewezen om op deze locatie dergelijke grootschalige projecten op te richten.

Ook de toename van de verkeersdruk naar de veertien wooneenheden en 22 ondergrondse garages evenals het bijkomende bezoekersverkeer, waarbij geen parkeerplaatsen voor bezoekers op eigen terrein worden voorzien, heeft een negatieve impact op de rustige groenrijke omgeving.

Het niet voorzien van parkingplaatsen op het eigen perceel zal leiden tot ongewenste toename van de parkeerdruk op het openbare domein, binnen deze nu zeer rustige groene omgeving.

Het op 8 februari 2008 uitgebrachte advies van de Cel Onroerend erfgoed was ongunstig om deze reden: (...)

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden drie bezwaarschriften ingebracht, waarvan één onder de vorm van een petitie, met 623 handtekeningen.

Met betrekking tot de ingediende bezwaren werd gesteld dat de bestemming van het perceel overeenkomstig het van kracht zijnde gewestplan Gentse en kanaalzone, betreft een woongebied, zodat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de beoogde bestemming van het gebied.

Het beoogde project wijkt af van de voor de omgeving kenmerkende typologie van eerder lage en in omvang beperkte woningen, het project wijkt af op deze typologie zowel wat betreft de bouwdiepte, als de grootschaligheid van het geheel.

Het beoogde aantal woongelegenheden staat niet in verhouding tot de reeds aanwezige dichtheid binnen de landelijke omgeving van dit buitengebied. Een de(r)gelijk verdichtingsproject overstijgt de schaal en de herkenbaarheid van de omgeving en van het tegenover liggende beschermde landschap, het hoort niet thuis binnen de toch zeer landelijke omgeving.

De bezwaren met betrekking tot stedenbouwkundige argumenten, als overbezetting en schaalbreuk, woondensiteit, toename van de verkeersdruk en de impact op het tegenover liggende beschermde landschap en op de omgeving werden als gegrond beschouwd.

Uit wat voorafgaat kan worden geconcludeerd dat het beoogde bouwprogramma de draagkracht van de omgeving in het gedrang brengt. De oprichting van twee ruime woonblokken met een volume van ca. 4500m³ elk, overstijgt de draagkracht van de omgeving, welke wordt gekenmerkt door lage en eerder beperkte woongebouwen.

(...)”.

2.11. Op 9 april 2008 bevestigt de Cel Onroerend Erfgoed haar ongunstig advies van 8 februari 2008.

2.12. Op 17 april 2008 geeft de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen de stedenbouwkundige vergunning af. Voor wat betreft de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving overweegt zij het volgende:

“Het voorliggende project beschikt los van zijn context, over kwaliteiten, zoals onder meer het realiseren van ruime woongelegenheden, het voorzien van een ondergrondse parkeerkelder en het respecteren van ruime afstanden tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.

In plaats van de bestaande woningen aan de zijde Melkwegel te behouden en bijkomende loten te creëren, werd door appellant geopteerd voor het slopen van beide woningen, het behoud van het globale perceel en het oprichten van de twee aangevraagde meergezinswoningen.

Deze optie maakt het mogelijk de bestaande bomen en groen maximaal te behouden en ruime afstanden tot de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen te voorzien.

Deze optie wijkt af van de ‘klassieke’ visie tot verkavelen, maar is omwille van zijn specifieke kenmerken en kwaliteiten evenzeer verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening én plaatselijke aanleg.

Op een totale perceelsoppervlakte van 7.398 m² bedraagt de bebouwing p(e)r op te richten landelijke meergezinswoning 575m².

Dit resulteert in een vrije tuinoppervlakte van 85% of 6.248 m² tegenover een totale bebouwing van 15% of 1.150m².

De VIT index bedraagt derhalve 0,318 zodat bezwaarlijk kan worden gesteld dat er sprake is van een overbezetting van het perceel.

De beide landhuizen zijn zo ontworpen dat zij door hun vorm, het reliëf van de verschillende gevels, de sterke volumeafwisseling, hun beperkte hoogte en variatie in de daken zeer goed worden geïntegreerd in de omgeving.

De kroonlijsthoogte is omwille van de bedaking zeer gevarieerd en bevindt zich voornamelijk op 5,80m.

Ook de nokhoogte is zeer gevarieerd en situeert zich hoofdzakelijk tussen 8,80m en het hoogste punt gelegen op 12,23m.

Kroon- en nokhoogte zijn derhalve in overeenstemming met normale villabouw.

De geringe perceelsbezetting en zeer ruime bouwvrije stroken ten opzichte van de perceelsgrenzen garanderen het maximaal behoud van de aanwezige bomen en groen.

Deze optie garandeert een goede integratie van de bebouwing ten opzichte van de omgeving en voorliggende Zandberg.

Het voorzien van een ondergrondse parkeerkelder met voor elk van de op te richten meergezinswoningen zeven garages, waarvan vier dubbele en drie enkele, staat borg voor het maximaal behoud van het groen karakter van het bouwperceel en integratie in de omgeving.

Het project zal niet leiden tot onaanvaardbare verkeershinder, vermits het slechts zal leiden tot gering bestemmingsverkeer, waarbij alle bewoners over ruime garages zullen beschikken.

Bezoekers kunnen parkeren op het terrein zelf, waarbij de aanleg op niveau van het maaiveld van de strikt noodzakelijke toegangen en opritten naar de meergezinswoningen en gebeurlijke tuinpaden in de zij- en achtertuinstroken dienen te worden aangelegd in overleg met de gemeente.

Ook is het ontwerp qua vormgeving en materialengebruik stedenbouwkundig verantwoord (...) binnen de omgeving.

De overwegingen van de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar inzake woondichtheid kunnen in deze niet wordt gevolgd.

Eerder dan deze theoretische overwegingen inzake woningdichtheid te laten prevaleren dient de voorkeur te worden gegeven aan de intrinsieke en specifieke kwaliteit die door onderhavig project worden geboden.

Daarenboven en voor zoveel als nodig blijkt (dat) de met deze aanvraag bekomen woningdichtheid niet per definitie onverenigbaar is met de bebouwing in de omgeving.

Uit door appellante ter zitting voorgelegde berekeningen blijkt dat de woningdichtheid in de omgeving varieert tussen 10,84 woningen/ha en 15,48 woningen/ha.

Rekening houdende met de geringe bezetting van het perceel, de kwaliteit van de geboden architectuur en het maximaal behoud van het groen is het oprichten van de twee landelijke meergezinswoningen met telkens zeven woongelegenheden in de omgeving verantwoord.

(...)”.

De stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven onder de volgende voorwaarden:

“Parkeerplaatsen voor bezoekers worden voorzien waarvan de plaats van aanleg in overleg met de gemeente wordt bepaald.

De voorwaarden uit het advies van de brandweer van 26 oktober 2008 dienen te worden gevolgd”.

3. De ontvankelijkheid

3.1. De verwerende partij stelt dat de vordering tot schorsing laattijdig werd ingediend, gelet op het grote aantal handtekeningen onder een petitie die naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd ingediend. Ongetwijfeld hebben sommigen van deze ondertekenaars geïnformeerd naar de stand van zaken over dit stedenbouwkundig dossier en wisten zij binnen welke termijn de deputatie zich zou uitspreken over het administratief beroep. Het is uiterst onwaarschijnlijk dat de verzoekende partijen pas vier maanden na de afgifte van de bouwvergunning op de hoogte zouden zijn geweest en dat zij voordien geen contact zouden hebben opgenomen met het gemeentebestuur om te vragen naar de stand van zaken of om gebruik te maken van hun inzagerecht.

3.2. Voor derden-belanghebbenden gaat 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 zestig dagen in met de dag waarop zij kennis hebben van de vergunning of ervan kennis konden hebben door binnen een redelijke termijn daartoe de nodige initiatieven te nemen.

De verzoekende partijen verklaren kennis te hebben gekregen van de afgifte van de vergunning door aanplakking van de vergunning bij het bouwperceel op 12 juni 2008 en de uitvoering van voorbereidende grondwerken op 13 juni 2008. Het loutere feit dat bij het openbaar onderzoek een petitie met een groot aantal handtekeningen werd ingediend, impliceert nog niet dat de verzoekende partijen zelf eerder dan door de aanplakking van de bouwvergunning op 12 juni

2008 moesten weten of vermoeden dat de vergunning reeds op 17 april 2008 was afgeleverd. De verwerende partij maakt niet aannemelijk dat de verzoekende partijen onredelijk lang hebben gewacht om zich te informeren over het bestreden besluit.

3.3. De exceptie is niet gegrond.

4. De voorwaarden tot schorsing

Overeenkomstig artikel 17, § 2 van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973, kan slechts tot de schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van het aangevochten besluit kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

5. Ernstig middel

5.1. De verzoekende partijen voeren in een eerste middel de schending aan van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: inrichtingsbesluit), van artikel 53, § 3, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna: het gecoördineerde decreet), van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

In een eerste middelonderdeel wordt aangevoerd dat het project op een aantal aspecten afwijkt van de bebouwing in de omgeving en dat uit de motivering van het bestreden besluit niet blijkt hoe de deputatie op redelijke wijze tot het oordeel kon komen dat het project de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. Zowel voor wat betreft de woondichtheid, de oppervlakte, het volume en de typologie van de bouwwerken wijkt het project sterk af van de omliggende woningen. De deputatie ging voorbij aan het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, van de Cel Onroerend Erfgoed en van de dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van de provincie, maar geeft zelf nauwelijks concrete elementen aan om die beslissing te verantwoorden.

In een tweede middelonderdeel stellen de verzoekende partijen dat de impact op de bijzondere waarde van de omgeving slechts summier werd

onderzocht en dat uit de motivering van het bestreden besluit niet blijkt hoe de deputatie, eveneens tegen de drie voormelde adviezen in, op redelijke wijze tot het oordeel kon komen dat het project een goede integratie inhield van de bebouwing ten opzichte van de bestaande bebouwing en het beschermde landschap. Het project komt er op neer dat de aanblik aan de straatkant zeer gevoelig zal veranderen, zowel in de breedte als in de hoogte. Het behouden groen bevindt zich vooral aan de achterzijde en zal bovendien te lijden hebben onder de nieuwbouw.

In een derde middelonderdeel voeren de verzoekende partijen aan dat het verkeer aan de Melkweg met de helft zal toenemen, terwijl in het bestreden besluit slechts op zeer summiere wijze gesteld wordt dat het project niet zal leiden tot onaanvaardbare verkeershinder. In de drie voormelde adviezen wordt op de verkeersdruk en op de parkeerdruk gewezen, maar de deputatie verwijst in de motivering van haar besluit enkel naar “gering bestemmingsverkeer” en naar parkeermogelijkheden op het perceel, wat niet als een adequaat antwoord op deze adviezen kan worden gezien.

5.2. Wanneer de deputatie op grond van artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet 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 door die bepaling opgelegde motiveringsverplichting, in de beslissing duidelijk moet aangeven door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen, haar beslissing wordt verantwoord. Deze redengeving dient des te meer concreet en precies te zijn wanneer het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar op grond van artikel 43, § 2 van het voormelde decreet ongunstig is en in een concrete motivering de redenen heeft aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd. Bij de verwoording van de redenen die haar beslissing verantwoorden, moet de deputatie ten slotte ook rekening houden met het eveneens ongunstige advies van de Cel Onroerend Erfgoed en van de provinciale dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw.

5.3. In de drie zo-even vermelde adviezen wordt gewezen op de eerder lage en in omvang beperkte bebouwing in de omgeving, alsook op het landelijke en groene karakter van die omgeving. Zowel de bouwdiepte als de omvang van de geplande wooneenheden wijken in belangrijke mate van die omgevingselementen af. De omvang en de grootschaligheid van het ontwerp leidt volgens deze adviezen tot een schaalbreuk en tot een verstoring van het karakter en de herkenbaarheid van

de omgeving en van het tegenoverliggende beschermde landschap van “De Zandberg”. De visuele impact op deze locatie wordt als negatief bestempeld. Ook het beoogde aantal woongelegenheden staat volgens de adviezen niet in verhouding tot de reeds aanwezige dichtheid binnen de omgeving. Een dergelijk verdichtingsproject hoort volgens de adviserende instanties thuis in de kern van de gemeente, maar niet in deze landelijke omgeving, waar een meer residentiële bebouwing met lage woondensiteit en groen karakter aangewezen is. Ten slotte zijn alle adviezen het er over eens dat door de toenemende verkeers- en parkeerdruk de druk op het beschermde landschap sterk zal toenemen.

5.4. Ondanks deze negatieve adviezen geeft de verwerende partij de vergunning af. Blijkens de motivering van het bestreden besluit steunde de verwerende partij bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening in essentie op de geringe perceelbezetting, de kwaliteit van de geboden architectuur, de hoogte van de meergezinswoningen, de afstanden tot de zijdelingse en achterste perceelgrenzen, de keuze voor een ondergrondse parkeerkelder en het geboden behoud van aanwezige bomen en groen. Voorts wordt in de motivering vermeld dat de woningdichtheid “niet per definitie onverenigbaar is met de bebouwing in de omgeving”, om te besluiten dat de draagkracht van de omgeving door het project niet wordt overschreden.

In het bestreden besluit wordt wel als voorwaarde opgelegd dat parkeerplaatsen voor bezoekers op het terrein zelf moeten worden aangelegd in overleg met de gemeente en dat de voorwaarden in het advies van de brandweer moeten worden gevolgd.

5.5. De motivering van het bestreden besluit lijkt nagenoeg uitsluitend te zijn gebaseerd op een beoordeling van het project als dusdanig, zonder dat een vergelijking wordt gemaakt met de aard van de bebouwing in de omgeving of met het landelijke of groene karakter van deze omgeving. Het bestreden besluit overweegt in dat verband overigens over het advies van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat “eerder dan deze theoretische overwegingen inzake woningdichtheid te laten prevaleren (...) de voorkeur (dient) te worden gegeven aan de intrinsieke en specifieke kwaliteit die door onderhavig project wordt geboden”. Bij de beoordeling van de kroonlijsthoogte en de nokhoogte wordt niet verwezen naar de hoogte van de gebouwen in de omgeving, maar wordt enkel vastgesteld dat ze “in overeenstemming (zijn) met normale villabouw”, terwijl in de vermelde adviezen juist de beperkte hoogte van de gebouwen in de omgeving wordt

benadrukt. Het enige aspect waarvoor in de motivering wordt verwezen naar de aard van de bebouwing in de omgeving betreft de woningdichtheid, waarvoor op basis van cijfers afkomstig van de tussenkomen partij wordt aangenomen dat die varieert tussen 10,84 woningen/ha en 15,48 woningen/ha, zonder dat evenwel wordt toegelicht hoe het project zich verhoudt tot dit gegeven.

Het bestreden besluit lijkt aldus niet op afdoende wijze aan te tonen waarom het project, in weerwil van de afwijking van “de ‘klassieke’ visie tot verkavelen (...) omwille van zijn specifieke kenmerken en kwaliteiten evenzeer verenigbaar (is) met de goede ruimtelijke ordening én plaatselijke aanleg”. In de motivering wordt weliswaar verwezen naar de geringe perceelbezetting en naar de aanwezigheid van zeer ruime bouwvrije stroken ten opzichte van de perceelgrenzen, maar op de overige bezwarende elementen in de drie vermelde adviezen, met name het volume, de woontypologie en de woondichtheid op het betrokken perceel, wordt niet ingegaan, tenzij om louter te affirmeren dat er op dat punt geen bezwaar bestaat of dat dat bezwaar niet opweegt tegen de intrinsieke verdiensten van het project.

Het feit dat het project ook de sloping van twee bestaande woningen inhoudt, zoals de verwerende partij opwerpt, doet geen afbreuk aan deze vaststelling, nu het volume en het type van die woningen niet vergelijkbaar zijn met de nieuwbouw.

Voor wat betreft de mobiliteits- en parkeeraspecten overweegt het besluit dat er slechts een gering bestemmingsverkeer zal zijn met ruime garages voor alle bewoners. Voor wat betreft bezoekers wordt als voorwaarde voor de vergunning bepaald dat de parkeerplaatsen en de toegangen, opritten en tuinpaden die ermee samenhangen, moeten worden aangelegd in overleg met de gemeente. Daaruit blijkt echter niet dat de mobiliteits- en parkeeraspecten voldoende werden afgewogen ten opzichte van het groene en landelijke karakter van de omgeving en het bestaan van het beschermde landschap “De Zandberg” tegenover het betrokken perceel, terwijl in de vermelde adviezen op dat punt wordt besloten tot een overmatige druk op het beschermde landschap.

Van de in het bestreden besluit opgelegde voorwaarde met betrekking tot de aanleg van parkeerplaatsen voor bezoekers wordt niet aangegeven hoe de daardoor veroorzaakte inkrumping van de tuinoppervlakte nog steeds verenigbaar is met het groene en landelijke karakter van de omgeving, laat staan dat hieromtrent specifieke vereisten worden opgelegd.

De motivering van het bestreden besluit lijkt bijgevolg onvoldoende concrete en draagkrachtige gegevens te bevatten waaruit kan blijken waarom, in weerwil van hetgeen is gesteld in de ongunstige adviezen van de Cel

Onroerend Erfgoed, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en de provinciale dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw, de dimensies van de ontworpen meergezins-woningen en de toename van het verkeer, eigen aan een dergelijk verdichtings-project vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt op deze locatie toch aanvaardbaar zouden zijn. De omstandigheid dat het advies van het college van burgemeester en schepenen gunstig was, dat het Agentschap voor Natuur en Bos geen advies heeft uitgebracht, noch de omstandigheid dat de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar geen hoger beroep heeft ingesteld, doen hieraan afbreuk. Het bestreden besluit lijkt bijgevolg niet afdoende gemotiveerd te zijn.

5.6. Het eerste middel is ernstig.

6. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

6.1. De tweede en de derde verzoekende partij voeren aan dat de uitvoering van de vergunde werken de specifieke eigenheid en de charme van de omgeving waarin hun woning gevestigd is, zal aantasten. Het gebouw aan de linkerkant, gezien van de straatzijde, dat op de plannen als gebouw B wordt aangeduid, bevindt zich op 20 meter van hun woning. De noordoostelijke gevel van dat gebouw, die gericht is naar hun woning, is 30 meter breed en omvat veel ramen tot op een hoogte van 9 meter, alsook twee ruime terrassen. Vanuit hun living kijken de tweede en de derde verzoekende partij uit op deze gevel, waar zij vroeger uitzicht hadden op een kleine woning met ruime bebossing. De vermelde ramen en terrassen vormen bovendien een storende inkijk en een schending van hun privacy. De aanleg van 14 woongelegenheden zal bovendien voor een toename van het lawaai zorgen, mede door de vermindering van de bomen op het perceel. Het aantal woningen aan de Melkweg neemt door de nieuwbouw met de helft toe, wat tot een gevoelige toename van het verkeer zal leiden. De bocht in de weg tussen het perceel van de tweede en de derde verzoekende partij en de oprit op het perceel met de nieuwbouw dreigt daardoor een onveilig punt te worden. Het nadeel is bijgevolg ernstig.

Omdat het onwaarschijnlijk is dat de appartementsvilla's, eenmaal ze zijn opgericht, nog zullen worden afgebroken, en zelfs indien dit zou gebeuren, onherstelbare schade aan het bestaande bos is berokkend, is het nadeel ook moeilijk te herstellen.

6.2. Blijkens de plannen, gevoegd bij de bouwaanvraag, wordt voor het gebouw B voorzien in een linkse bouwvrije zijdelingse strook van iets meer dan 10 meter. Uit de stukken van het dossier kan worden opgemaakt dat de afstand van de woning van de tweede en de derde verzoekende partij tot het gebouw B daardoor ongeveer 20 meter zou bedragen. Voorts blijkt uit de plannen dat de noordoostelijke gevel, gericht naar de woning van de tweede en de derde verzoekende partij, een breedte heeft van ongeveer 30 meter en tot op een hoogte van bijna 9 meter verscheidene ramen en terrassen omvat. Die gevel wordt slechts in beperkte mate afgeschermd door bestaand hoogstammig groen en de plannen voorzien niet in een verdere visuele afscherming. Ook blijkt uit foto's van de betrokken verzoekende partijen dat hun leefruimte door een grote glaspartij uitzicht geeft in de richting van de noordoostelijke gevel van het geplande gebouw B en dat de door hen aangevoerde vermindering van privacy door inkijk en visuele hinder in vergelijking met de bestaande situatie reëel is en een ingrijpende wijziging inhoudt van hun leefomgeving, die als een ernstig nadeel kan worden beschouwd.

Dat visuele hinder inherent is aan een woongebied, zoals de tussenkomende partij opwerpt, is in dat verband niet relevant, aangezien de bestemming als woongebied niet tot eender welke wijze van bouwen kan leiden. Dat die hinder ook aanwezig zou zijn bij een klassieke verkaveling volgens loten, doet evenmin ter zake, nu niet wordt aangetoond dat een klassieke verkaveling tot vergelijkbare bouwvolumes met vergelijkbare visuele hinder zou leiden. Dat bij een dergelijke klassieke verkaveling nog meer bomen zouden moeten worden geveld dan voor de geplande gebouwen, zoals de tussenkomende partij stelt, is om dezelfde reden evenmin relevant.

6.3. Eenmaal de geplande werken zijn uitgevoerd, kan het aangevoerde nadeel alleen maar hersteld worden door de afbraak ervan. De afbraak en het herstel van de plaats in de oorspronkelijke staat is niet alleen juridisch zeer moeilijk te bewerkstelligen door de verzoekende partijen, maar is in de concrete omstandigheden ook problematisch, gelet op de afbraak van de bestaande woningen en het rooien van een groot aantal bomen. Het nadeel van de tweede en de derde verzoekende partij kan in de gegeven omstandigheden beschouwd worden als moeilijk te herstellen.

7. 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, zonder dat in deze stand van

het geding moet worden nagegaan of aan deze voorwaarden voldaan is in hoofde van de eerste en de vierde verzoekende partij.

**OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :**

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. HOVINGEN wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 17 april 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen waarbij het beroep van de n.v. HOVINGEN ingesteld tegen het uitblijven van een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Destelbergen over haar aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van twee meergezinswoningen met elk zeven woongelegenheden en ondergrondse garages, na het slopen van de bestaande bebouwing op een perceel gelegen te Heusden (Destelbergen), Melkwegel 66-68, kadastraal bekend sectie A, nrs. 629/c3 en 629/z3, wordt ingewilligd.

Artikel 3.

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

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op
vijfentwintig november 2008, door :

de H. J. VAN NIEUWENHOVE, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr. G. SCHEVENEELS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

J. VAN NIEUWENHOVE.