

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 188.766 van 12 december 2008
in de zaak A. 189.342/X-13.877.**

In zake : 1. Jean-François BUYSSCHAERT,
 2. Jean GOFFIN,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaten C. VAN CAEKENBERG en B. DEWINTER,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Stapelplein 33

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

tussenkomen partij :

1. Daniël DE SPAE,
2. Lilliane DE SPAE,
die woonplaats kiezen 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 Jean-François BUYSSCHAERT en Jean GOFFIN op 13 augustus 2008 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 6 maart 2008 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende inwilliging van het beroep van de n.v. DE ZILVERDISTEL, Daniël DE SPAE en Lilliane DE SPAE tegen het besluit van 3 juni 2005 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem, waarbij de vergunning wordt geweigerd voor het verkavelen van een perceel gelegen te Sint-Martens-Latem, Palepelstraat, kadastraal bekend sectie B, nrs. 491/n en 491/c;

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 16 oktober 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 31 oktober 2008;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat D. VANDENDURPEL, die loco advocaten C. VAN CAEKENBERG en B. DEWINTER verschijnt voor de verzoekers, van bestuurssecretaris K. VAN KEYMEULEN, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat E. RENTMEESTERS, die loco advocaat W. DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomende 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 12 september 2008 hebben Daniël DE SPAE en Lilliane DE SPAE gevraagd om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

2.1. Op 25 februari 2005 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de n.v. DE ZILVERDISTEL en de tussenkomende partijen bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem een vergunningsaanvraag in voor het verkavelen van de grond gelegen aan de Palepelstraat te Sint-Martens-Latem, kadastraal bekend sectie B, nrs. 491/n en 491/c.

Het betrokken perceel wordt gevormd uit een deel van twee voorliggende eigendommen, gelegen langs de Palepelstraat. Door de samenvoeging van een gedeelte van de achtertuinen van twee percelen wordt een nieuw perceel gevormd binnen een tweede bouwzone, voor de oprichting van een vrijstaande eengezinswoning met een maximale kroonlijsthoogte van 4,50 m en een maximale

nokhoogte van 9 m. Het nieuw te realiseren perceel wordt verbonden met de voorliggende weg, door een ca. 78 m lange en 4 m brede toegangsweg.

De verzoekers zijn eigenaar en bewoner van twee aanpalende percelen.

2.2. Overeenkomstig de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone is de grond gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde. De grond is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan geldt.

2.3. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek worden 4 bezwaarschriften ingediend, waarin onder meer wordt aangevoerd dat het ontwerp niet verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening.

2.4. Op 3 juni 2005 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem de vergunning om reden van de bijkomende aparte toegangsweg. In zijn weigeringsbesluit stelt het college van burgemeester en schepenen dat het beoogde perceel zijn toegang dient te nemen via een reeds bestaande identieke toegangsweg (aan de linkerzijde van perceel nr. 491/l) naar de achterliggende percelen 520/a en 520/d.

2.5. Op 18 juli 2005 tekenen de aanvragers administratief beroep aan bij de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

2.6. Bij besluit van 29 september 2005 willigt de bestendige deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het administratief beroep in.

2.7. Bij besluit van 9 maart 2006 van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening wordt het beroep van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Sint-Martens-Latem tegen de laatstbedoelde vergunning onontvankelijk verklaard.

Bij arrest nr. 165.758 van 11 december 2006 wordt door de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging bevolen van de beide voornoemde besluiten. Bij arrest nr. 172.299 van 15 juni 2007 worden deze besluiten vernietigd.

2.8. Bij besluit van 6 maart 2008 verleent de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen de vergunning opnieuw volgens het ingediende plan.

Dit is het bestreden besluit, waarin onder meer het volgende wordt overwogen :

“Overwegende dat de aanvraag strekt tot het verkavelen van een perceel, gelegen Palepelstraat te 9830 Sint-Martens-Latem, en kadastraal gekend als 1e afdeling, sectie B nr. 491n,c;

dat het perceel zich situeert op ongeveer 500 m ten oosten van het centrum van Sint-Martens-Latem, aan de rand van het bebouwde centrum van de gemeente , binnen een omgeving, welke wordt gekenmerkt door vrijstaande ééngezinswoningen;

dat de omgeving er als zeer rustig en landelijk dient omschreven te worden;

dat het perceel gelegen is langs de gemeenteweg Palepelstraat, een met kasseien en kws-beton verharde gemeenteweg, volwaardig uitgerust met alle nutsleidingen;

dat het perceel gevormd wordt uit een deel van twee voorliggende eigendommen, gelegen langs de Palepelstraat ,

dat door de samenvoeging van een gedeelte van de achtertuinen van twee percelen, een nieuw perceel wordt gevormd binnen een tweede bouwzone, voor de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning;

dat de directe omgeving wordt gekenmerkt door soortgelijke situaties, waarbij in een tweede bouwzone een perceel werd bebouwd, waarbij het perceel enkel bereikbaar is vanaf de openbare weg, met vrij diepe en zeer smalle toegangswegen;

dat op het achter het perceel van de voorliggende aanvraag gelegen bouwperceel eenzelfde situatie met diepe en smalle toegangsweg naar het perceel op zich, werd vergund;

dat dit nieuw te realiseren achterliggende perceel, met de voorliggende weg wordt verbonden, door een ca. 78 m lange en 4 m brede toegangsweg;

dat via deze toegangsweg de riolering zou aangesloten worden, van de latere bebouwing op het perceel;

dat het perceel op zich een breedte heeft van ca. 50 m vooraan en 45 m achteraan en een diepte van 37,40 m bij de linkse perceelsgrens;

dat voorliggende aanvraag het verkavelen van een perceel beoogt, teneinde het hoger omschreven achterliggende lot, te bestemmen als bouwperceel voor een vrijstaande ééngezinswoning met een residentieel karakter;

dat op de voorliggende delen van de twee percelen, bebouwing voorkomt, waarbij links van de nieuwe toegangsweg twee vrijstaande woningen en kleinere bijgebouwtjes staan ingeplant;

dat op het rechtse deel naast de te creëren toegangsweg eveneens een woning werd opgericht, rechts aangebouwd door de bebouwing op het aanpalende perceel;

dat de maximale inplantingzone voor de oprichting van de ééngezinswoning wordt weergegeven op het verkavelingsplan, waarbij ruime 10 m brede bouwvrije stroken volledig rondom de te realiseren bebouwing worden voorzien;

Overwegende dat de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar een voorwaardelijk gunstig advies heeft uitgebracht op 6 april 2005;

dat het college van burgemeester en schepenen de aanvraag in zitting van 3 juni 2005 rechtstreeks heeft geweigerd;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek 4 bezwaarschriften werden ingediend, waarbij wordt gesteld dat het ontwerp niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving en de goede plaatselijke aanleg schendt, evenals het financieel nadeel;

dat dient gesteld te worden dat het goed deel uitmaakt van een ruim woongebied, waarbij de historische, culturele en/of esthetische context van ondergeschikt belang is, gezien de omgeving reeds vrijweg volledig ingevuld is met verkavelingen, en het perceel volledig gelegen is buiten het gezichtsveld van beschermde monumenten binnen de ruimere omgeving;

dat de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een ééngezinswoning op een nieuw te creëren bouwlot, met een maximum kroonlijsthoogte 4,50 m en maximale nokhoogte 9 m, met gebruik van traditionele materialen;

dat deze bouwwijze kenmerkend is voor de ruimere omgeving;

dat het voorziene bouwlot een regelmatige rechthoekige configuratie heeft en dat voorzien wordt in ruime bouwvrije stroken van 10m breedte;

dat de onderlinge afstand tussen de beoogde bebouwing op het nieuwe lot en de omliggende bebouwing varieert tussen 24 en 47 m en dat dit betrekkelijk meer is dan gebruikelijk op de omliggende percelen;

dat de bebouwing een maximum oppervlakte heeft van 250 m², bijgebouwen inbegrepen, op een terreinoppervlakte van 2171 m², wat resulteert in een bezetting van 11.5% en een woningdichtheid van 4,71 woningen/ha;

dat de omgeving gekenmerkt wordt door soortgelijke situaties, en dat zelfs aangrenzend achteraan zich eenzelfde situatie voordoet;

dat de waardevermindering van omliggende eigendommen een subjectief gegeven is en geen stedenbouwkundig argument;

dat uit wat voorafgaat dient besloten te worden, dat de aanvraag volledig in overeenstemming is met de onmiddellijke omgeving en zeker geen afbreuk doet aan de goede plaatselijke aanleg;

dat de plaats van de toegangsweg derwijze werd gekozen, zodat de perceelsdelen, die voor het te creëren bouwlot zijn gelegen, zelfstandig nog voldoende ruim zijn in verhouding tot hun bestaande bebouwing;

dat het college van burgemeester en schepenen op 24 maart 2003 reeds een voorstel tot verkaveling van perceel 491c in twee loten had geweigerd, waarbij een tweede bouwlot werd voorzien met een oppervlakte van 1600m²;

dat de voorliggende aanvraag in de uitbreiding van het achterliggende lot voorziet, met een deel van perceel nr. 491n, waardoor het lot een ruimere oppervlakte van 2171 m² verkrijgt en ruime bouwvrije stroken mogelijk zijn;

dat de ruimtelijke draagkracht van het zeer ruime bouwperceel dan ook niet wordt overschreden;

dat het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar voorwaarden oplegt, met betrekking tot het reduceren van de oppervlakte voor plat dak, van 40% naar 20%; en stelt dat enkel zadeldaken toegelaten zijn;

dat het gebruik van zadeldaken, niet kenmerkend is voor de omgeving, waarbij eveneens piramidedaken, en andere aan 4 zijden hellende daken voorkomen;

dat het aanwenden van een ruimer deel plat dak, nog minder hinder teweeg brengt voor de aanpalende eigenaars, doordat het volume van de bebouwing beperkter wordt;

dat deze voorwaarden niet in functie staan van een betere stedenbouwkundige ordening of betere plaatselijke aanleg op het perceel en niet dienen overgenomen te worden in onderhavig advies;

dat de ingediende bezwaren uit wat voorafgaat als ongegrond dienen beschouwd te worden;

Overwegende dat de aanvraag dient getoetst te worden aan de bepalingen van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, de zogenaamde watertoets;

dat het voorliggende project niet ligt in een recent overstroomd gebied, noch binnen een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid en gelet op de omvang van de verkaveling dient geoordeeld te worden dat deze geen schadelijk effect zal veroorzaken in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in de aanvraag; dat de aanvraag de watertoets goed doorstaat;

dat enkel door de toename van het verharde oppervlak, de infiltratie van de bodem wordt beperkt, dat daaruit volgt dat een positieve uitspraak mogelijk is indien de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwaters en hemelwater wordt nageleefd bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning op de percelen;

Overwegende dat het perceel volgens het gewestplan Gentse en Kanaalzone, vastgesteld bij koninklijk besluit van 14 september 1977, gelegen is binnen een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde;

dat volgens artikel 5 paragraaf 1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, de woongebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, voor zover deze taken van bedrijf om redenen van een goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven, en dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving;

dat artikel 6.1.2.3 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen, voor de woongebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde het volgende bepaalt: 'in deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud';

Overwegende dat het goed niet gelegen is binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling;

dat het aldus de bevoegdheid blijft van de vergunningverlenende overheid, de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan;

dat de aanvraag het inrichten van een bouwlot beoogt, voor het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning binnen een ruim woongebied, zodat de voorliggende aanvraag principieel in overeenstemming is met het van kracht zijnde plan;

Overwegende dat de wetgeving op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw de bevoegde overheid opdraagt een verantwoorde toekomstige aanleg te waarborgen en dat hiertoe op grond van artikel 43§2,1e lid van het bovenvermeld decreet van 22 oktober 1996, de nodige voorwaarden kunnen gesteld worden of tot de weigering besloten worden;

dat elke aanvraag aldus dient beoordeeld te worden in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied;

dat het voorgestelde bouwperceel, volledig in overeenstemming is met de structuur van de omgeving, waarbij het bebouwen van een bouwlot in tweede bouwzone, bereikbaar vanaf de openbare weg met diepe en smalle toegangswegen, kenmerkend is voor de ruimere omgeving en zelfs voor aangrenzende percelen achter aanpalend aan het perceel van voorliggende aanvraag;

dat de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang wordt gebracht, gezien de resterende voorste perceelsgedeeltes, nog voldoende ruimte bieden in verhouding tot de bebouwing op deze percelen;

dat de bezwaren naar aanleiding van het openbaar onderzoek als ongegrond werden beschouwd;

dat het perceel met oppervlakte 2171 m² slechts beperkt zou bebouwd worden met een maximum oppervlakte van 250 m²;

dat ruime bouwvrije stroken worden voorzien met minimum breedte 10 m en dat de beoogde bebouwing in latere fase slechts één bouwlaag mag omvatten, deels afgewerkt met hellend dak of plat dak, over 40 % van de dakoppervlakte;

dat dergelijke bebouwingsvorm geen afbreuk doet aan de omgeving;

dat de voorliggende aanvraag volledig in overeenstemming is met de goede plaatselijke uitbouw van de omgeving;

dat het college van burgemeester en schepenen de voorliggende aanvraag heeft geweigerd om reden van de nieuw aan te leggen toegangsweg en dat het college in haar weigering stelt dat het beoogde perceel zijn toegang dient te nemen, via een reeds bestaande identieke toegangsweg, naar een achterliggend perceel;

dat enerzijds deze toegangsweg geen eigendom is van appellant, en het gebruik ervan enkel kan geregeld worden door een erfdienstbaarheid op de bestaande toegangsweg naar het achterliggend perceel;

dat dit neerkomt op een verzwaring van het gebruik van de bestaande toegangsweg;

dat de beoogde nieuwe toegang geen afbreuk doet aan de leefbaarheid van de voorliggende percelen, aan de Palepelstraat;

dat de voorliggende aanvraag volledig in overeenstemming is met de concepten van de goede ruimtelijke ordening, de ruimtelijke draagkracht wordt niet overschreden;

dat uit wat voorafgaat dient geconcludeerd te worden dat het beroep voor inwilliging vatbaar is”.

3. Over de grondvoorwaarden tot schorsing

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

4. De ernstige middelen

4.1. Het eerste middel

4.1.1. Het aangevoerde middel

De verzoekers nemen een eerste middel uit de schending van “artikel 19, lid 3 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen en uit de schending van artikel 4 DRO en artikel 23, 4/ van de gecoördineerde Grondwet en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek van de materiële motiveringsplicht” :

“doordat de deputatie op 8 maart 2008 een verkavelingsvergunning verleende voor de oprichting van een vrijstaande ééngezinswoning in de tweede bouwzone, maar hierbij geenszins nagaat of het betrokken project wel in overeenstemming is met de goede plaatselijke ordening,

en terwijl enerzijds artikel 19, lid 3 van het voornoemde K.B. van 28 december 1972 de vergunningsverlenende overheid verplicht de aanvraag te weigeren, indien - zelfs als het voorwerp zoals in casu, bestaanbaar is met de bestemmingsvoorschriften (woongebied) - de goede plaatselijke aanleg hierdoor in het gedrang wordt gebracht, wat onder meer het geval is als blijkt dat het ontwerp burenhinder veroorzaakt, bijvoorbeeld als gevolg van visuele verstoring, wateroverlast, edm. (...).

en terwijl, anderzijds een gelijkaardige zorg kan worden afgeleid uit de doelstellingbepaling van artikel 4 DRO dat gebiedt om de ruimtelijke behoeftes van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar af te wegen, waarbij moet worden rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen, zodat moet worden beoordeeld wat de impact is van de werken op de onmiddellijke omgeving,

en terwijl, niettegenstaande uit een samenlezing van die bepalingen volgt dat moet worden afgewogen of de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden, dient vastgesteld dat die afweging in casu helemaal niet is gebeurd, minstens niet op een deugdelijk onderzoek en dito motieven is gesteund,

en terwijl in casu uit de feitelijke situatie blijkt dat bebouwing in de tweede bouwzone komt te liggen, i.e. bouwzone die geen kenmerkend gegeven is voor de ruimere omgeving (...),

en terwijl, de vergunning alleen al omwille van het bouwen in de tweede bouwzone had moeten worden geweigerd,

en terwijl, dat de bebouwing in de tweede bouwzone een belangrijke impact zal hebben op de rustige sfeer die verzoekende partijen thans genieten,

en terwijl de verzoekende partijen bovendien ook visuele hinder zullen ondervinden van een woning in hun achtertuin,

en terwijl dit des te meer klemmt, nu in de verschillende bezwaarschriften (waaronder deze van verzoekende partijen) precies uitvoerig werd gewezen op de onverenigbaarheid met de (onmiddellijke) omgeving en, meer bepaald, de aanzienlijke hinder:

‘2. Ontoelaatbare bebouwing in de tweede bouwzone (groen binnengebied).

Aldus wordt lot 1 van de geplande verkaveling nagenoeg volledig ingesloten door een tiental bebouwde eigendommen (perceel 520a is weliswaar nog niet bebouwd, maar het is wél bebouwbaar als lot 7 van de verkaveling ‘Bouckaert’).

Nu al die woningen en tuinen op dit lot uitkijken, moet de te verkavelen achtergrond van dit perceel als een te beschermen binnengebied worden aangemerkt, met een zeer waardevolle bufferende en rustgevende functie voor alle omwonenden.

Echter, waar de voorliggende plannen er nu precies toe strekken dit enige overgebleven onbebouwde centrale perceel ook vol te bouwen (en dan nog met 2 bouwlagen) zou een aanzienlijke inbreuk worden gepleegd op wat voor deze specifieke ruimtelijke context als een essentieel ordeningselement mag worden aanzien. Immers, het spreekt voor zich dat dergelijke groene, onbebouwde/onbebouwbare ‘binnenpercelen’ absoluut noodzakelijk zijn voor een verantwoorde aanleg in een dergelijke dicht bebouwde omgeving.

Het hoeft geen betoog dat het bouwen in de tweede bouwzone een belangrijke hypotheek zou leggen op de woonkwaliteit van alle aanpalenden.

- Zij verliezen hun uitzicht op deze groene binnenkern met waardevolle boomgaard, dit terwijl zij - wanneer zij zich precies om die reden op deze locatie zijn komen vestigen - mochten/mogen verwachten dat de vergunningverlenende overheid niet zou/zal toelaten dat dit cruciale onderdeel van de goede plaatselijke aanleg wordt tenietgedaan. De inplanting van het project kan er alleen toe leiden dat deze vrij ongerepte, groene site zeker vanuit visueel perspectief wordt verstoord.
- Tevens wordt de privacy van de omwonenden op manifeste wijze bedreigd, dit door een rechtstreekse inkijk vanuit de nieuw op te richten woning in de tuin als in de woning van ondergetekenden, dit terwijl alle leefruimten in hun woning (keuken, living, salon, eetplaats, edm.) naar de achterzijde van het perceel zijn gericht. Een en ander klemmt des te meer, nu op het achtergelegen perceel zelfs zou worden toegelaten een monoliet bouwblok met liefst twee bouwlagen op te richten. Ondergetekende zullen zich niet meer ongezien in hun tuin (en woning) kunnen begeven, zodat het ongestoord genot van hun eigendom op onredelijke wijze wordt beperkt.
- Door een dergelijk hoog bouwwerk in de tweede bouwzone zal ook de bezonning van onze tuin en woning op aanzienlijke wijze worden beperkt. Zeker bij laagstaande winterzon zal dit hoge gebouw een schaduw werpen op onze eigendom.
- Dit alles zal m.a.w. zonder meer leiden tot een ernstige verstoring van de woonkwaliteit en de belevingswaarde van deze groene residentiële woonomgeving, waarop ondergetekenden nochtans zonder meer aanspraak mogen maken.

Door de aanwezigheid van een dergelijk groot bouwwerk in hun achtertuin zal de beleving van de groene omgeving volledig wegvallen en zal een gevoel van ‘ingeslotenheid’ ontstaan.

Overigens wordt helemaal niet begrepen dat de mooie boomgaard, die zich van oudsher op de te verkavelen achtergrond bevindt, zonder meer mag worden gerooid.

Ter zake wijzen ondergetekenden op een belangrijk discrepantie met de stedenbouwkundige voorschriften uit de diverse omliggende verkavelingen, waarin o.m. is bepaald dat de bestaande fruitbomen zoveel

mogelijk behouden moeten blijven (zie artikel 5 van de verkavelingsvergunning 'Bouckaert'). Dit toont aan dat de gemeentelijke overheid destijds de uitzonderlijke waarde van deze groenstructuren in dit binnengebied heeft ingezien én - wat belangrijker is - aan die groenwaarden ook een (reglementaire) bescherming heeft gekoppeld door de vrijwaring ervan in de voornoemde stedenbouwkundige voorschriften, waarin iedereen in deze buurt zich heeft moeten houden. Het zou kennelijk onredelijk mocht die visie thans worden verlaten, daar waar zij wél aan alle omwonenden werd opgelegd.'

en terwijl, uit het bestreden besluit niet blijkt dat de vergunningverlenende overheid op enige wijze de impact van de vergunning op de vlakbij gelegen woonkavels ter dege heeft beoordeeld, nu in de aanhef van het tweede bestreden besluit enkel te lezen valt dat (1) het kenmerkend is voor de ruimere omgeving dat bebouwing in de tweede bouwzone voorkomt en (2) dat de historische, culturele en/of esthetische context van het woongebied van ondergeschikt belang is gezien de omgeving reeds vrijwel volledig ingevuld is met verkavelingen, hetgeen beide nietszeggende en vage overwegingen en stijlclausules uitmaken die geenzins blijk geven van een gedegen beoordeling van de feitelijke situatie, de impact op de onmiddellijke omgeving en de aanpalende bebouwing,

en terwijl in casu uit de feitelijke situatie blijkt dat bebouwing in de tweede bouwzone komt te liggen, i.e. bouwzone die geen kenmerkend gegeven is voor de ruimere omgeving,

en terwijl de uit bij de verkavelingsaanvraag toegevoegde fotoreportage blijkt dat geen enkele foto is genomen met het zicht op de eigendom van de verzoekende partijen (...),

en terwijl volgens de vaste rechtspraak van uw Raad een dergelijk overheidsbesluit de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn, hetgeen impliceert dat in concreto rekening moet worden gehouden met de omgevingskenmerken die of waarmee de vergunningsverlenende overheid rekening moet houden om tot de conclusie te kunnen komen dat de aanvraag in overeenstemming is met een goede plaatselijke aanleg (...),

en terwijl, in casu evenwel moet worden vastgesteld dat in het bestreden besluit geen concrete gegevens worden aangereikt inzake de omliggende bebouwing, meer nog abstractie wordt gemaakt van de situering van de omgevende bebouwing (o.a. deze van verzoekende partijen), de concrete impact op de omliggende woonfuncties, de a- typische bebouwing in tweede bouwzone, de hiermee gepaard gaande visuele hinder en verstoring van het woon- en leefklimaat van de omliggende eigendommen en het verdwijnen van het groene binnengebied met (fruit)boomgaard, thans een tuinzone van de voorliggende, in eerste bouwzone gelegen woning,

en terwijl aldus moet worden vastgesteld dat al deze argumenten die in het licht van de vereiste deugdelijke ruimtelijke afweging aan bod zouden moeten komen, ontbreken, minstens niet op een zorgvuldige en grondige wijze werden onderzocht, reden waarom meteen ook vaststaat dat er geen sprake kan zijn van een deugdelijke en afdoende motivering.

zodat de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen zijn geschonden

Het eerste middel is gegrond".

4.1.2. Beoordeling

4.1.2.1. Voor het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft, blijkt geen goedgekeurd algemeen of bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan te bestaan. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening. Het in het middel ingeroepen artikel 19, derde lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna : het inrichtingsbesluit) houdt een bevestiging in van het bedoelde beginsel.

De vergunning moet “afdoende” gemotiveerd zijn. Concreet betekent dit dat de opgegeven redenen het betrokken besluit moeten kunnen dragen. Toegespitst op de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, volgt hieruit dat de vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar besluit steunt. Deze redengeving moet des te concreter en preciezer zijn wanneer het besluit afwijkt van een negatief besluit in eerste aanleg die op duidelijke en concrete elementen is gesteund.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrolevermogen kan de Raad van State zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. Hij is wel bevoegd na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

4.1.2.2. Het bestreden besluit overweegt onder meer wat volgt :

“(…)
dat de directe omgeving wordt gekenmerkt door soortgelijke situaties, waarbij in een tweede bouwzone een perceel werd bebouwd, waarbij het perceel enkel bereikbaar is vanaf de openbare weg, met vrij diepe en zeer smalle toegangswegen;
dat op het achter het perceel van de voorliggende aanvraag gelegen bouwperceel eenzelfde situatie met diepe en smalle toegangsweg naar het perceel op zich, werd vergund;
(…);
dat (...) de omgeving reeds vrijwel volledig ingevuld is met verkavelingen,
(...);

dat de aanvraag betrekking heeft op het oprichten van een eengezinswoning op een nieuw te creëren bouwlot, met een maximum kroonlijsthoogte 4,50m en maximale nokhoogte 9m met gebruik van traditionele materialen;
dat deze bouwwijze kenmerkend is voor de ruimere omgeving;
dat het voorziene bouwlot een regelmatige rechthoekige configuratie heeft en dat voorzien wordt in ruime bouwvrije stroken van 10m breedte;
dat de onderlinge afstand tussen de beoogde bebouwing op het nieuwe lot en de omliggende bebouwing varieert tussen 24 en 47m en dat dit betrekkelijk meer is dan gebruikelijk op de omliggende percelen;
dat de bebouwing een maximum oppervlakte heeft van 250 m², bijgebouwen inbegrepen, op een terreinoppervlakte van 2171 m², wat resulteert in een bezetting van 11,5% en een woningdichtheid van 4,71 woningen/ha;
dat de omgeving gekenmerkt wordt door soortgelijke situaties, en dat zelfs aangrenzend achteraan zich eenzelfde situatie voordoet;
(...)”.

4.1.2.3. De verzoekers tonen niet aan dat de bebouwing in de tweede bouwzone niet kenmerkend is voor de directe omgeving, terwijl uit het voormelde citaat blijkt dat de vergunningverlenende overheid op concrete wijze oog heeft gehad voor de omliggende bebouwing en het ontwerp heeft getoetst op zijn verenigbaarheid ermee op het vlak van bouwwijze, afstanden, terreinbezetting en toegang. Het besluit blijkt op het eerste gezicht dan ook op voldoende concrete en juiste gegevens te zijn gesteund. De verzoekers maken voorts niet aannemelijk dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op kennelijk onredelijke wijze tot de conclusie is gekomen dat het ontwerp als verenigbaar met de omgevende bebouwing moet worden beschouwd. De omstandigheid dat de verzoekers de feiten anders appreciëren doet hieraan geen afbreuk. Het bestreden besluit blijkt op het eerste gezicht afdoende te zijn gemotiveerd.

4.1.2.4. Wat de aangevoerde schending van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening betreft, maken de verzoekers op het eerste gezicht niet aannemelijk dat deze bepaling kan worden ingeroepen bij het individueel onderzoek van de vergunningsaanvragen, nu dit artikel veeleer betrekking lijkt te hebben op de voorschriften die in acht moeten worden genomen bij het opmaken van plannen van aanleg. Bijgevolg kan deze bepaling in de huidige stand van het geding niet dienstig worden ingeroepen.

4.1.2.5. Onder een middel moet worden verstaan : de voldoende duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel, en van de wijze waarop die regel door de bestreden rechtshandeling wordt geschonden. Dit laatste ontbreekt wat de door de verzoekers aangevoerde schending van artikel 23, 4/ van de gecoördineerde

Grondwet betreft, zodat het middel, in zoverre de schending van de voormelde bepaling wordt aangevoerd, onontvankelijk is.

4.1.2.6. Het eerste middel is niet ernstig.

4.2. Het tweede middel

4.2.1. Het aangevoerde middel

De verzoekers nemen een tweede middel uit de schending van “artikel 6.1.2.3 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen en uit de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek van het rechtszekerheids- en vertrouwensbeginsel, de materiële motiveringsplicht, en uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen” :

“doordat, de deputatie van de provincieraad van Oost- Vlaanderen een vergunning verleent strekkende tot het verkavelen van een perceel voor de oprichting van een ééngezinswoning,

en terwijl het te verkavelen perceel volgens de bepalingen van het bij K.B. van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan ‘Gentse en Kanaalzone’ gelegen is in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde,

en terwijl artikel 6.1.2.3 van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de gewestplannen en de ontwerp- gewestplannen bepaalt dat een wijziging van de bestaande toestand in een woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde aan bijzondere voorwaarden moet worden onderworpen, gegrond op de wenselijkheid van het behoud,

en terwijl over de notie ‘wenselijkheid van het behoud’ geen uitspraak moet worden gedaan in het licht van hetgeen die ruimte in het verleden was, maar in het licht van de bestaande toestand zoals die bestaat op het ogenblik dat het bestreden besluit is genomen (...),

en terwijl de bestaande toestand van het te verkavelen perceel gekenmerkt wordt door een waardevol, groen gebied met (fruit)boomgaard (aanpalend aan de omliggende percelen), die steeds een tuinfunctie heeft gekend bij de woning in eerste bouwzone, gelegen aan de Palepelstraat 27,

en terwijl ruime achterliggende tuinpercelen kenmerkend zijn voor de ruime omgeving en het omliggende straatbeeld, respectievelijk de esthetische context bepalen van het betrokken woongebied,

en terwijl uit de aanhef van het tweede bestreden besluit enkel te lezen valt: ‘dat het voorgestelde bouwperceel, volledig in overeenstemming is met de structuur van de omgeving, waarbij het bebouwen van een lot in tweede bouwzone, bereikbaar vanaf de openbare weg met diepe en smalle toegangswegen, kenmerkend is voor de ruimere omgeving
(...)’

Dat de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang wordt gebracht, gezien de resterende voorste perceelsgedeeltes, nog voldoende ruimte bieden in verhouding tot de bebouwing op deze percelen’

en terwijl in de ruimere omgeving, bebouwingen in de tweede bouwzone met diepe en smalle toegangswegen hoegenaamd niet kenmerkend zijn voor het straatbeeld en een a- typisch karakter inhouden,

en terwijl de wenselijkheid waarvan sprake is in artikel 6.1.2.3 bijgevolg bestaat in het behoud van bebouwingen in eerste bouwzone met ruime achterliggende tuinpercelen,

en terwijl uit de aanhef van het tweede bestreden besluit eveneens te lezen valt:

‘(...) dat dient gesteld te worden dat het goed deel uitmaakt van een ruim woongebied, waarbij de historische, culturele en/of esthetische context van ondergeschikt belang is, gezien de omgeving reeds vrijweg volledig ingevuld is met verkavelingen, en het perceel volledig gelegen is buiten het gezichtsveld van beschermde monumenten binnen de ruimere omgeving’

en terwijl in het bestreden besluit nopens de wenselijkheid van het behoud van de bestaande toestand en de beoordeling ervan als zou dit in casu van ondergeschikt belang zijn, geen afdoende motivering is terug te vinden,

en terwijl, de vaststelling an sich dat de omgeving reeds met diverse verkavelingen werd ingevuld, geen verantwoording kan vormen om het esthetisch architecturaal karakter van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving (bijkomend) te schenden, respectievelijk een trendbreuk teweeg te brengen,

en terwijl de bestreden verkavelingsaanvraag in harmonie moet zijn met de typerende kenmerken van de omgeving zoals voormeld, namelijk ééngezinswoningen gesitueerd in eerste bouwzone met ruime achterliggende tuinen (...),

en terwijl verzoekende partijen er - gelet op het voormelde en de bepalingen van artikel 6.1.2.3. van het KB van 28 december 1972 - mochten op vertrouwen dat de overheid erover zou waken dat de door haar zélf aangehouden harmonie in deze omgeving - i.e. bebouwingen in eerste bouwzone met achterliggende tuin - steeds zou worden behouden en gevrijwaard,

en terwijl aldus moet worden vastgesteld dat al deze argumenten die in het licht van de harmonieregel aan bod zouden moeten komen, ontbreken, minstens niet op een zorgvuldige en grondige wijze werden onderzocht, reden waarom meteen ook vaststaat dat er geen sprake kan zijn van een deugdelijke en afdoende motivering van de aspecten van de ‘wenselijkheid van het behoud’.

zodat de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen zijn geschonden.

Ook het tweede middel is ernstig”.

4.2.2. Beoordeling

4.2.2.1. De te verkavelen grond is blijkens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde.

Artikel 6.1.2.3 van het inrichtingsbesluit bepaalt dat in deze gebieden de wijziging van de bestaande toestand wordt onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.

Het stond aan de verwerende partij om de “wenselijkheid van het behoud” te appreciëren in het licht van de bestaande toestand op het ogenblik dat het bestreden besluit werd genomen.

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

Artikel 55, §3 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (hierna : het gecoördineerde decreet), legt aan de deputatie en aan de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, een motiveringsverplichting op die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. Derhalve vallen deze beslissingen niet onder de toepassing van laatsgenoemde wet. Uit wat voorafgaat volgt dat de ingeroepen schending van de motiveringsverplichting geacht moet worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 55, §3 van het gecoördineerde decreet.

4.2.2.3. Het bestreden besluit overweegt onder meer wat volgt :

“(…)
dat dient gesteld te worden dat het goed deel uitmaakt van een ruim woongebied, waarbij de historische, culturele en/of esthetische context van ondergeschikt belang is, gezien de omgeving reeds vrijwel volledig ingevuld is met verkavelingen, en het perceel volledig gelegen is buiten het gezichtsveld van beschermde monumenten binnen de ruimere omgeving; (...)”.

4.2.2.4. Het tweede motief, luidende dat het perceel volledig is gelegen buiten het gezichtsveld van beschermde monumenten, wordt door de verzoekers niet betwist. Het eerste motief, luidende dat de omgeving bijna volledig is ingevuld met verkavelingen, vindt op het eerste gezicht steun in het bezwaarschrift van de verzoekers :

“Aldus wordt lot 1 van de geplande verkaveling nagenoeg volledig ingesloten door een tiental bebouwde eigendommen (perceel 520a is weliswaar nog niet bebouwd, maar het is wél bebouwbaar als lot 7 van de verkaveling ‘Bouckaert’).

Nu al die woningen en tuinen op dit lot uitkijken, moet de te verkavelen achtergrond van dit perceel als een te beschermen binnengebied worden aangemerkt, met een zeer waardevolle bufferende en rustgevende functie voor alle omwonenden.

Echter, waar de voorliggende plannen er nu precies toe strekken dit enige overgebleven onbebouwde centrale perceel ook vol te bouwen (...) zou een aanzienlijke inbreuk worden gepleegd op wat voor deze specifieke ruimtelijke context als een essentieel ordeningselement mag worden aanzien. Immers, het spreekt voor zich dat dergelijke groene, onbebouwde/onbebouwbare ‘binnenpercelen’ absoluut noodzakelijk zijn voor een verantwoorde aanleg in een dergelijke dicht bebouwde omgeving. (...)”.

Het bestreden besluit overweegt voorts, daarin niet tegengesproken door de verzoekers, “dat op het achter het perceel van de voorliggende aanvraag gelegen bouwperceel eenzelfde situatie met diepe en smalle toegangsweg naar het perceel op zich, werd vergund”.

In het licht van deze feitelijkheden kan verzoekers stelling dat de bestaande toestand er één is gekenmerkt door bebouwingen in eerste bouworde met ruime achterliggende tuinpercelen, en ten aanzien waarvan het bestreden besluit een trendbreuk zou teweeg brengen, op het eerste gezicht niet worden bijgevalen.

4.2.2.5. Toegespitst op de “wenselijkheid van het behoud” in de zin van artikel 6.1.2.3 van het inrichtingsbesluit heeft de verwerende partij, op het eerste gezicht, op afdoende wijze gemotiveerd waarom de historische, culturele en/of esthetische context van het betrokken woongebied volgens haar van ondergeschikt belang is.

4.2.2.6. Het tweede middel is evenmin ernstig.

Er is niet voldaan aan één van 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. Die vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

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

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van Daniël DE SPAE EN Lilliane DE SPAE in het geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

De vordering tot schorsing wordt verworpen.

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 twaalf december 2008, door :

de H.	S. DE TAEYE,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

S. DE TAEYE.