

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 196.249 van 22 september 2009
in de zaak A. 193.012/X-14.230.**

In zake : 1. Erik PAUWELS,
 2. Freddy VAN DEN BOSSCHE,
 3. Monique HUGAERT,
 die woonplaats kiezen bij
 advocaten S. RONSE en J. VAN PRAET,
 kantoor houdende te 8500 KORTRIJK,
 President Kennedypark 6/24

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

tussenkommende partij :

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

DE VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Erik PAUWELS, Freddy VAN DEN BOSSCHE en Monique HUGAERT op 16 juni 2009 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 23 april 2009 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende inwilliging van het beroep ingesteld door de n.v. Decobouw tegen het besluit van 27 januari 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem waarbij aan de n.v. Decobouw de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van 12 appartementen en garages te Sleidinge (Evergem), Oostveld 19-21, kadastraal bekend sectie C, nr. 810/w/2;

Gezien de nota van de verwerende partij;

Gezien het verslag opgemaakt door adjunct-auditeur
A. VAN DEN BROECK

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 4 augustus 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 4 september 2009;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat B. VANDROMME, die loco advocaten R. RONSE en J. VAN PRAET verschijnt voor de verzoekende partijen, van K. VAN KEYMEULEN, bestuurssecretaris-jurist, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat E. BOGAERT, die loco advocaat P. LACHAERT verschijnt voor de tussenkomen partij;

Gehoord adjunct-auditeur A. VAN DEN BROECK, daartoe gemachtigd bij besluit van 31 oktober 2008 van de adjunct-auditeur-generaal, in haar eensluidend advies;

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 4 juli 2009 heeft de n.v. DECOBOUW gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

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

2.2. Op 13 december 2005 verkrijgt de tussenkomen partij een sloopvergunning voor zes eengezinswoningen, gelegen te Oostveld 19-29.

Op 30 september 2004 weigert de verwerende partij een eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 14 appartementen, 20 garages en 8 autostaanplaatsen op dit terrein.

Op 19 maart 2007 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem een tweede aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 12 appartementen en garages op hetzelfde terrein.

Op 25 oktober 2007 geeft de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning af aan de tussenkomende partij voor het bouwen van 12 appartementen en garages.

Bij arrest nr. 182.683 van 6 mei 2008 schorst de Raad van State de tenuitvoerlegging van het voornoemde besluit van 25 oktober 2007. Bij arrest nr. 190.254 van 6 februari 2009 wordt de bevolen schorsing opgeheven na de intrekking van het bestreden besluit bij besluit van 29 mei 2008 van de verwerende partij, waardoor het beroep zonder voorwerp was geworden.

2.3. Op 30 oktober 2008 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de tussenkomende partij aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem de vergunning voor het bouwen van 12 appartementen en garages - 2^e heraanvraag, op een terrein gelegen te Evergem, Oostveld 19-21, op een perceel kadastraal bekend sectie C, nrs. 810/d2, 810/e2, 810/f2, 810/g2, 810/l2, 810/m2 en 810/s.

Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone is het terrein gelegen in woongebied. Het is niet gelegen binnen een gebied waarvoor een door de Vlaamse regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 7 november 2008 tot 7 december 2008, wordt één collectief bezwaarschrift ingediend, ondertekend door 47 inwoners van Oostveld, de Kaaistraat, Houtkant en Zwaantje.

Op 13 november 2008 geeft de brandweer een voorwaardelijk gunstig advies.

Tijdens de zitting van 27 januari 2009 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem de gevraagde vergunning, waarbij na de beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening als volgt luidt:

“De geplande meergezinswoning is in overeenstemming met de planologische voorschriften doch geeft aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren:

Het geplande gebouw sluit aan bij de bestaande en geplande (deels normatief vastgelegd en deels voorzien in de stedenbouwkundige studie Oostveld) bebouwing in de omgeving. Zie evaluatie van de ingediende bezwaren. Het geplande gebouw wijkt evenwel wat het aantal lagen in het dak (betreft) af van hetgeen in de omgeving gang- en aanvaardbaar is. De voorziene duplexappartementen zijn niet aanvaardbaar. Het aantal woonlagen in het dak dient te worden beperkt tot één zodat de nokhoogte eveneens dient te worden beperkt tot maximum hetgeen gangbaar is in de omgeving”.

Tegen deze weigering wordt door de tussenkomen partij beroep aangetekend bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt in zijn verslag van 31 maart 2009 naar aanleiding van dit beroep voor het beroep niet in te willigen en de vergunning te weigeren om redenen van onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Bij besluit van 23 april 2009 willigt de verwerende partij het beroep in en geeft de stedenbouwkundige vergunning af.

Dit is het thans bestreden besluit.

3. 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. Ernstige middelen

4.1. De verzoekende partijen zetten het eerste en het tweede middel in het verzoekschrift als volgt uiteen :

“Schending van:

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

11. Volgens artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 zijn de woongebieden bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf. Deze bedrijven,

voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Elke vergunningverlenende overheid is verplicht om elke bouwaanvraag te beoordelen op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg. Deze beoordelingsbevoegdheid wordt begrensd door de stedenbouwkundige voorschriften van de geldende plannen van aanleg. Een verwijzing naar de verenigbaarheid met de voorschriften van een plan van aanleg kan slechts volstaan ter motivering van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg in de mate dat deze voorschriften dermate gedetailleerd zijn dat zij aan de vergunningverlenende overheid geen eigen beoordelingsruimte meer laten.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepaalt dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Deze overwegingen moeten afdoende zijn. Hieruit volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden. Stijlformules zijn uit den boze.

Ook de materiële motiveringsplicht legt de overheid op om haar besluiten te steunen op draagkrachtige motieven die in feite en in rechte juist zijn.

12. In de bestreden beslissing wordt aangaande de inpassing van het project in de omgeving geargumenteed: 'Het project bestaat uit 2 volwaardige bouwlagen en een derde en vierde bouwlaag in het dakvolume (een kroonlijsthoogte van 6,15 m en een nokhoogte van 14,5m). Dit voorgestelde gabariet is verenigbaar met de bestaande bebouwingstypologie langs Oostveld, waarlangs gebouwen van vergelijkbare schaal voorkomen.'

Verzoekende partijen voegen een fotoreportage van de woningen in de onmiddellijke omgeving (...). In de onmiddellijke omgeving komt er geen enkel gebouw voor dat zelfs maar in de buurt komt van de schaal en het volume van het vergunde bouwproject (dat de plaats inneemt van niet minder dan zes eengezinswoningen). Er komen ook geen gebouwen voor in de onmiddellijke omgeving met vier bouwlagen.

In de bestreden beslissing wordt ten andere letterlijk gesteld dat het bebouwd lint langs de noordelijke zijde van Oostveld voornamelijk bestaat uit 'eengezinswoningen, en dan vooral in open bouwvorm, hoewel halfopen en gesloten bebouwing niet volledig vreemd is in deze straat. De aanwezige woningen bestaan uit 1 à 2 bouwlagen onder een hellende bedaking. Het links aanpalend pand betreft een open bebouwing bestaande uit één bouwlaag en een zadeldak en het rechts aanpalend pand een bescheiden halfopen bebouwing van twee bouwlagen en een zadeldak.(...)' Dit spreekt zonder meer de bewering tegen als zou het gebouw zich qua schaal en volume integreren in de onmiddellijke omgeving.

Verzoekende partijen sluiten zich verder aan bij hetgeen de heer Jan Allaert, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar in verband met schaal en volume schrijft:

'Er kan gesteld worden dat meergezinswoningen van deze schaal vreemd zijn binnen het straatbeeld van Oostveld.'

'De voorgestelde dichtheid van 42 wooneenheden per hectare, welke voortvloeit uit het door de aanvrager gewenste bouwprogramma, ligt

ver boven de in het buitengebied na te streven woondichtheid (15 wooneenheden per hectare) en is vreemd aan deze landelijke dorpsomgeving.'

'Het project bestaat uit 2 volwaardige bouwlagen en een derde en vierde bouwlaag in het dakvolume (een kroonlijsthoogte van 6,15 m en een nokhoogte van 14,35 m). Dit voorgestelde gabariet is niet verenigbaar met de bestaande bebouwingstypologie langs Oostveld. De voorgestelde bouwvrije stroken van 4 m zijn bovendien ontoereikend om de leefbaarheid van de aanpalende residentiële woningen te garanderen. Een fatsoenlijke buffering ten opzichte van de burens is niet mogelijk gelet op de beperkte bouwvrije stroken die in hoofdzaak zullen dienen voor de bereikbaarheid van de achterliggende garages.'

'Wanneer gekeken wordt naar de bebouwing van langs Oostveld kan er niet voorbijgegaan worden dat aldaar geen gebouwen van de voorgestelde schaal voorkomen. Ook in de onmiddellijke omgeving komt geen enkel gebouw voor dat ook maar in de buurt komt van de schaal en het volume van het bouwproject (dat de plaats inneemt van 6, reeds afgebroken eengezinswoningen).

Het voorgestelde volume is immers - onder meer door de gekozen bouwdieptes - dusdanig groot dat het geen enkele relatie heeft met de omgevende bebouwing: de breedte van het gebouw bedraagt 31,3 m, de diepte op het gelijkvloers en op de verdieping 15 m - de 3 m brede insprongen aan de zijkanten niet te na gesproken - wat meer is dan hetgeen gangbaar is en mee aanleiding geeft tot een dominant dakvolume.

Qua totale hoogte kent het gebouw zijn gelijk niet in deze omgeving: nokhoogte 14,35 m en een zadeldak dat hoger (8,2 m) is dan het volume dat het bedekt (6,15 m), dit resulteert in een dominant dakvolume en onesthetische zijgevels - met quasi het karakter van een blinde muur - die de ganse omgeving zullen domineren.

Meergezinswoningen van een dergelijke schaal zijn vreemd aan deze omgeving.

(...)

De Provinciale Stedenbouwkundige Ambtenaar besluit:

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

Ook de gemeente Evergem stelde in haar weigeringsbeslissing van 27 januari 2009 (...) tot de conclusie dat de 'aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.'

Uw Raad stelde in het schorsingsarrest 182.683 aangaande de eerdere vergunning dd. 25 oktober 2007 in dezelfde zin:

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

Zo erkent het bestreden besluit dat een meergezinswoning op de gegeven locatie slechts aanvaardbaar is indien geen schaalbreuk wordt gerealiseerd. Voor de daar onmiddellijk op aansluitende affirmatie dat het gebouw 'zich qua schaal en volume volledig binnen de onmiddellijke omgeving (integreert)' zoekt het bestreden besluit evenwel steun in het gabariet van de aanpalende woningen, terwijl prima facie niet wordt ingezien hoe de open bebouwing bestaande uit

één bouwlaag op het links aanpalend perceel en de bescheiden halfopen bebouwing van twee bouwlagen en zadeldak op het rechts aanpalend perceel in afwijking van de adviezen de conclusie kunnen wettigen dat de ontworpen bebouwing van 31,3m bij 18m (15m op de verdieping) met een nokhoogte van 14,35m zich ‘volledig’ laat integreren in de onmiddellijke omgeving.’

Deze redenering gaat mutadis mutandis ook op aangaande de bestreden beslissing

Op pagina 4 en 5 van de bestreden beslissing wijst verwerende partij er op dat in de Houtkant op 120 meter van de geplande meergezinswoning een vergelijkbare meergezinswoning opgesteld zou zijn. Dit doet geen afbreuk aan bovenstaande vaststellingen. Vooreerst is dit appartementsgebouw op 120 meter van het voorgenomen project gelegen en in een andere straat en bijgevolg ook omgeving. Daarnaast kan uit de vaststelling dat historisch één appartementsgebouw op 120 meter van het voorgenomen project gelegen is, afgeleid worden dat elke aanvraag tot meergezinswoning past in het ruimtelijk kader van de omgeving. Elke vergunningsaanvraag moet in concreto in haar eigen directe omgeving en in een welbepaalde tijdsgeest beoordeeld worden. Verwerende partij geeft ten andere zelf aan dat deze meergezinswoning van een totaal andere aard is dan hetgeen de bestreden beslissing vergunt. De meergezinswoning heeft slechts een nokhoogte van 12,40 meter (tegenover 14.30 meter voor het vergunde project) en heeft slechts één woonlaag in het dak (tegenover 2 woonlagen in het dak de aanvraag). Verwerende partij verwijst tot slot naar de verkavelingsvoorschriften van verkaveling V3678 en V85 die respectievelijk een nokhoogte van 16 en 12 meter voorzien en een kroonlijsthoogte van 6 meter. Dit kan echter geenszins weerleggen dat het voorziene bouwwerk in concreto niet past in de omgeving. Bovendien strekt de toets van de ‘goede ruimtelijke ordening’ er immers net toe een al te strikte toepassing van de planologische toestand te milderen en rekening te houden met de feitelijke landelijke dorpsomgeving. Zo heeft de argumentatie van verwerende partij de gemeente Evergem er in eerste aanleg niet van weerhouden om de vergunning te weigeren (...).

Om deze reden alleen is het eerste middel ernstig en gegrond.

13. Verwerende partij stelt verder dat ‘de voorgestelde dichtheid van 42 wooneenheden per hectare, welke voortvloeit uit het door de aanvrager gewenste bouwprogramma (...) aanvaardbaar (is) binnen deze kern (van Sleidinge).

Dergelijke woondichtheid (niet minder dan 42 wooneenheden/ha) is in de onmiddellijke omgeving niet voorhanden. Verwerende partij ontkent dat ook niet. Zij stelt ‘het gegeven dat de voorgestelde dichtheid boven de in het buitengebied na te streven woondichtheid ligt (15 wooneenheden per hectare) vormt geen voldoende weigeringsgrond aangezien dichtheden niet louter op het perceelsniveau mogen berekend worden, zo niet is er nergens ruimte voor kwalitatieve verdichting’

Verwerende partij gaat hierbij echter volledig voorbij aan het gegeven dat het bouwprogramma bijna een drievoud inhoudt van de in het buiten gebied na te streven woondichtheid en volledig vreemd is aan de landelijke dorpsomgeving. De bestreden beslissing vergunt maar liefst 12 wooneenheden op een totale oppervlakte van 655 m³ terwijl het totaal aantal nagestreefde wooneenheden amper 15 eenheden bedraagt per ha (10 000 m²) 15 bedraagt. Dit is niet ernstig.

14. In de bestreden beslissing (...) kan ook gelezen worden: ‘Er dient verwezen te worden naar de stedenbouwkundige studie ‘Oostveld’.

Voorliggend ontwerp, dat voorziet in ruime appartementen, elk met kwalitatieve buitenruimte, past binnen de in deze studie voorgestelde visie’.

Uit de studie ‘Oostveld’ uitgevoerd door de gemeente Evergem kan alvast niet afgeleid worden dat de gemeente het project vergunbaar acht. Bij besluit van 27 januari 2009 (...) heeft de gemeente Evergem de vergunning geweigerd net omdat zij niet in overeenstemming kan gebracht worden (ook niet mits het opleggen van voorwaarden) met de goede plaatselijke ordening en met de onmiddellijke omgeving.

Dergelijke studie heeft ten andere geen enkele normatieve waarde en kunnen de rechten en plichten van de omwonende aanvragen niet beïnvloeden. Een dergelijke studie kan als niets meer dan een enkel voorbereidend beleidsdocument worden beschouwd, dat niet dienstig kan zijn in de afweging van een concrete stedenbouwkundige aanvraag. Indien de decreetgever en uw Raad uitdrukkelijk stellen dat ruimtelijke structuurplannen geen bindend karakter hebben voor de burger, dan spreekt het voor zich dat een minder beleidsdocument zoals de stedenbouwkundige studie ‘Oostveld’, waarvan de verwezenlijking op geen enkele manier gegarandeerd is, onmogelijk een impact hebben op een vergunningsproces. (...)

Door in haar beslissingsproces rekening te houden met de stedenbouwkundige studie ‘Oostveld’, en mogelijkwijze op een beslissende wijze (het tegendeel blijkt niet uit de bestreden beslissing), heeft verwerende partij de in het middel opgenomen bepalingen en beginselen miskend.

15. De bestreden beslissing stelt eveneens: ‘T.o.v. de vorige aanvraag zijn ingrijpende wijzigingen doorgevoerd, die het ontwerp lichter maken en bijgevolg ten goede komen, voornamelijk voor wat betreft het beperken van de bouwdiepte op het gelijkvloers, waardoor de bovenliggende terrassen aan de achtergevel van het gebouw ook geëlimineerd worden, en de afgeschuinde dakvlakken t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen. De Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar had nochtans kunnen vaststellen dat slechts kleine aanpassingen werden gedaan ten opzichte van de vorige aanvraag en een aantal elementaire vereisten nog steeds niet werd gewijzigd (...).

‘T.o.v. de vorige aanvraag zijn enkele wijzigingen doorgevoerd, voornamelijk voor wat betreft het beperken van de bouwdiepte op het gelijkvloers, waardoor de bovenliggende terrassen aan de achtergevel van het gebouw ook geëlimineerd worden, en de afgeschuinde dakvlakken t.o.v. de zijdelinkse perceelsgrenzen.

Deze eerder kleine aanpassingen nemen echter niet weg dat het geplande gebouw afwijkt van wat in de omgeving gangbaar en aanvaardbaar is. Deze wijzigingen inroepen om de aanvraag nu ruimtelijk wel aanvaardbaar te noemen gaat te ver.

De bouwdiepte op de verdieping en de beperkte bouwvrije stroken blijven immers ongewijzigd, de verschijningsvorm blijft atypisch voor de omgeving waardoor het straatbeeld wordt verstoord. Het project resulteert in een schaalbreuk en schept een negatief precedent aan de rand van een landelijke woonkern.’

(...)

Wederom houdt de bestreden beslissing geen enkele wijze rekening met het gegeven dat de bouwdiepte op de verdieping en de beperkte bouwvrije stroken ongewijzigd blijven.

(...)

In de bestreden beslissing gaat verwerende partij voorbij aan dit gegeven. Met een loutere affirmatie en stijlformule stelt zij dat er wel ingrijpende wijzigingen doorgevoerd zijn.

Ook hieruit blijkt dat verwerende partij het bouwproject niet correct heeft ingepast in de ruimtelijke omgeving, minstens dat bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is.

16. Gelet op het voorgaande kon verwerende partij niet wettig oordelen dat het voorliggend project zowel qua volume als vormgeving past binnen de onmiddellijke, landelijke omgeving en dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden, noch van het perceel, noch van de omgeving.

Verwerende partij is niet overgegaan tot een toets, minstens niet tot een deugdelijke toets van de goede plaatselijke ordening (schending van artikel 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 en van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening).

De gegeven motivering is te vaag en te algemeen en brengt niet de concrete, reële (en nochtans aan verwerende partij bekende) gegevens betreffende de in de omgeving van het betrokken perceel bestaande bebouwing en ordening in rekening waarop zij is gesteld om tot de conclusie te komen dat de aanvraag past binnen de onmiddellijke, landelijke omgeving, zonder overschrijding van de ruimtelijke draagkracht.

17. Het eerste middel is aldus ernstig en gegrond.

(...)

B. Tweede middel: schending van

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

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

Zulks is niet gebeurd.

19. In het tweede middel wordt benadrukt dat de verenigbaarheidstoets en de motiveringstoets in hoofde van verwerende partij des te zwaarder was gezien:

- de weigering door de Bestendige Deputatie dd. 30 september 2004 van een aanvraag om een stedenbouwkundige vergunning voor hetzelfde bouwperceel
- de weigering door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem dd. 19 maart 2007 voor een aanvraag waarvan verwerende partij letterlijk toegeeft dat ze ‘slechts weinig (verschilde) van voorliggende aanvraag’
- het advies van de gemachtigde ambtenaars waarin richtlijnen worden opgelegd waaraan een toekomstig project diende te voldoen teneinde inpasbaar te zijn in de onmiddellijke omgeving, waaronder: (a) een maximale bouwdiepte van 12 meter (eventueel 15 meter op verdiep terrassen); (b) alle dakuitbouwen mogen

- maximaal 1/3 van de totale breedte van het gebouw zijn, en (c) lengte dakuitbouwen van maximaal 3 meter per breedte per eenheid
- het uitvoerig gemotiveerde beroepsschrift van de omwonenden, waaronder verzoekende partijen dd. 23 augustus 2007 bij een vorige aanvraag (...)
- het negatieve advies dd. 25 oktober 2007 van de Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar bij een vorige aanvraag (...).
- de weigering van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg door de gemeente Evergem (...)
- het negatieve en uitvoerig gemotiveerde advies dd. 31 maart 2009 van de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar bij huidige vergunningsaanvraag
- het schorsingsarrest 182.683 en de bijhorende motivering van Uw Raad betreffende de vorige vergunningsaanvraag

Verwerende partij zal des te meer moeten overgaan tot een grondige toets van een bouwproject met de goede plaatselijke ordening, en van de motivering desbetreffend, bij afwijking van een beleidslijn of eerdere beslissing (zoals in casu de eerdere weigeringsbeslissingen) en bij afwijkingen van de verleende adviezen, in casu het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Uiteraard moet uit de beroepsbeslissing blijken dat het bestuur de beroepsgrievan bij zijn beoordeling heeft betrokken en waarom de argumenten niet werden aangenomen.

Rechtsonderhorigen mogen op basis van het rechtszekerheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, erop vertrouwen dat de overheid een bepaalde consequentie handhaaft in haar vergunningenbeleid, en slechts afwijkt van haar beleidslijn op basis van grondig gewijzigde omstandigheden of minstens grondig toegelichte motieven.

20. In casu wordt in de bestreden beslissing erkend dat de nieuwe vergunningsaanvraag nauwelijks afwijkt van de door Uw Raad geschorste vergunning van 25 oktober 2007, en wordt desondanks een vergunning afgeleverd.

Verwerende partij overweegt weliswaar dat de bouwdiepte op het gelijkvloers werd ingeperkt.

Maar verwerende partij vergeet dat in de weigeringsbeslissing ook de bouwdiepte en de beperkte bouwvrije stroken niet werden aanvaard, de verschijningsvorm atypisch werd bevonden binnen de omgeving, en daardoor het straatbeeld verstoort en resulteert in een schaalbreuk en een negatief precedent schept voor de appartementisering op de rand van een landelijke woonkern.

Aldus heeft verwerende partij zich beperkt tot één enkele weigeringsgrond en de overige weigeringsgronden onverlet gelaten. Door zulks te doen heeft verwerende partij de in het tweede middel genoemde bepalingen en beginselen miskend.

(...)

21. Verwerende partij kent bovendien de stedenbouwkundige vergunning toe, terwijl aan geen van de richtlijnen (volledig) is tegemoet gekomen, zoals aangehaald door de gemachtigde ambtenaar. De maximale bouwdiepte bedraagt 15 meter, terwijl zij maximaal 12 meter mocht bedragen volgens de gemachtigde ambtenaar. De lengte dakuitbouwen mag maximaal drie meter breed zijn per eenheid, terwijl zij op vier meter werden vergund.

Verwerende partij vermocht niet de richtlijnen van de gemachtigde ambtenaar niet zonder meer te negeren. Door dit te doen, heeft zij de in het tweede middel weerhouden bepalingen en beginselen geschonden.

22. Verwerende partij motiveert niet, minstens niet deugdelijk waarom kan afgeweken worden van de vroegere beleidslijn van weigeringen (van de vergunningverlenende overheden) en richtlijnen (van de gemachtigde ambtenaar).

Verwerende partij verwijst zonder meer naar de stedenbouwkundige studie 'Oostveld', terwijl de beroepsindieners betogen dat met dergelijke studies geen rekening mag gehouden worden in de afweging van een stedenbouwkundige aanvraag (...) en de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar bovendien stelt dat de aanvraag niet conformeert aan de stedenbouwkundige studie 'Oostveld', en wel omdat de voorziene bebouwing in deze studie ter plaatse heel wat kleiner is dan van het voorgestelde gebouw.

Wat de verenigbaarheidstoets met de onmiddellijke omgeving betreft hebben de beroepsindieners niet enkel verwezen naar de woondichtheid en typologie (zie ook het eerste middel), maar ook naar het privacyprobleem (inkijk vanuit de permanente woongelegenheden en terrassen naar de woningen en naar de tuinen) en naar de parkeerproblematiek (zie de uiteenzetting van het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel).

Met deze overwegingen wordt in de bestreden beslissing niet, minstens onvoldoende rekening gehouden.

Het appartementsgebouw is door zijn afmetingen (lengte en diepte) en hoogte veel omvangrijker dan al de gebouwen in de omgeving, en meer in het bijzonder de woningen van verzoekende partijen. In het nieuwe appartementsgebouw zullen twaalf permanente woongelegenheden zijn met raamopeningen langs alle kanten (voorkant, achterkant, zijgevels) en bovendien nog terrassen langs de voorzijde. Dit maakt dat er gelet op de nog steeds gehandhaafde beperkte bouwvrije stroken van 4 meter en de bouwdiepte van het appartementsgebouw (op zes meter van de straatkant) daadwerkelijk een probleem van inkijk ontstaat. Door de bouw van het appartement dreigt dan ook een ernstig verlies aan privacy in het bijzonder van eerste en tweede verzoekende partijen. Verwerende partij antwoordt hierop met de loutere affirmaties en stijlformules dat geen enkele vorm van inkijk mogelijk zou zijn, gelet op het weglaten van terrassen op de achtergevel en de aanwezigheid van slechts 1 'kleine raamopening (0,80 meter bij 1,20 meter) per bouwlaag' die enkel zou dienen voor verlichting en verluchting en aangezien vanuit dakvensters onmogelijk in de naastgelegen woningen kan gekeken worden. Zij wijst er bovendien op dat de terrassen op de achtergevel weggelaten zijn. Dit belet echter niet dat de andere inkijkmogelijkheden onverkort blijven. Bovendien wordt, hoewel de bestreden beslissing erkent dat de woningen van verzoekende partijen op amper 6m (tweede verzoekende partij), 8m (eerste verzoekende partij) en 18m (derde verzoekende partij), onterecht tot het besluit gekomen dat de beperking van het zonlicht door het 4 verdiepingen hoge appartementsgebouw nauwelijks effect zal hebben op de bezonning van de woning en tuinen van verzoekende partijen.

(...)

Wat de hoge parkeerdruk betreft stelt de bestreden beslissing dat 18 parkeergelegenheden voor 12 ruime appartementen zou volstaan. Rekening houdende met de grootte van de appartementen -die niet bestemd kunnen zijn voor eenmansgezinnen- en het feit dat nogal wat gezinnen over meer dan één wagen beschikken, is 18 parkeergelegenheden te weinig. Bovendien beschikken bezoekers dan nog niet over parkeergelegenheid.

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

23. Nog houdt verwerende partij geen, minstens geen afdoende rekening met het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar (...). In de bestreden beslissing wordt het inhoudelijk gedeelte van dit advies niet opgenomen en wordt niet eens gewezen op het voor de vergunningsaanvraag ongunstig karakter van dit verslag. Er wordt niet ingegaan op de nochtans zeer gemotiveerde en concrete beschrijving van de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en van de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing en van de onverenigbaarheid van het bouwproject met deze omgeving. Verwerende partij beperkt zich tot loutere, en dus ontoelaatbare, stijlformules. Verwerende partij ontmoet de kritiek van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar onvoldoende met betrekking tot de ongelukkige inplanting van de garages in een afzonderlijk volume, met een al te grote dynamiek in de achtertuinzone en een gebrekkige capaciteit. Opnieuw moet tot de conclusie gekomen worden dat de bestreden beslissing indruist tegen de in het tweede middel aangehaalde bepalingen en beginselen.
24. Het tweede middel is ernstig en gegrond”.

4.2.1. De artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen bepalen dat eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd, dat in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moeten worden vermeld die aan de beslissing ten grondslag liggen en dat deze afdoende moeten zijn.

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

Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, niet ertoe gehouden is alle in het beroep aangevoerde argumenten te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen haar beslissing is verantwoord. Deze redengeving dient des te meer concreet en precies te zijn wanneer de adviezen andersluidend waren en in een concrete motivering de redenen hebben aangegeven waarom de vergunning moet worden geweigerd.

De vergunningverlenende overheid dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ordening in een ruimere omgeving. Daarbij is de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend en mag zij er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. De Raad van State is in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole op een voor hem aangevochten stedenbouwkundige vergunning, enkel bevoegd om na te gaan of de bevoegde overheid is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het bestreden besluit is kunnen komen.

4.2.2. In casu werd de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in eerste aanleg geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem. Naar aanleiding van het administratief beroep tegen deze beslissing, bracht de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op 31 maart 2009 een verslag uit, waarin op omstandige wijze werd gemotiveerd het beroep niet in te willigen wegens strijdigheid met de goede plaatselijke ordening. Dit verslag is als volgt gemotiveerd :

“2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

De bouwplaats en de kern van Sleidinge liggen niet binnen het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend in het gewestelijk plan dat dat gebied afbakt, zodat het hier om een buitengebiedkern gaat. Dit gegeven komt overeen met de morfologie van deze omgeving.

De bouwplaats, waarop volgens voorliggend voorstel een meergezinswoning met 12 wooneenheden en afzonderlijk garageblok zou ingeplant worden, ligt niet in de eigenlijke kern van Sleidinge maar aan de rand ervan, langs een straat gekenmerkt door een vrij open en residentiële bebouwing met vrij lage woondichtheid. Er kan gesteld worden dat meergezinswoningen van deze schaal vreemd zijn binnen het straatbeeld van Oostveld. De oprichting van een meergezinswoning binnen deze omgeving kan enkel aanvaard worden als het project gebeurt op schaal van de omgeving. Tevens dient erover gewaakt te worden dat de leefbaarheid van de bestaande eengezinswoningen niet in het gedrang komt.

De voorgestelde dichtheid van 42 wooneenheden per hectare, welke voortvloeit uit het door de aanvrager gewenste bouwprogramma, ligt ver boven de in het buitengebied na te streven woondichtheid (15 wooneenheden per hectare) en is vreemd aan deze landelijke dorpsomgeving.

Het is niet wenselijk om buitengebiedstraten met een residentieel karakter te laten ontwikkelen volgens stedelijke normen, onder meer aangezien het in buitengebied veelal ontbreekt aan functies die in een stedelijk weefsel wel aanwezig zijn - ontspanning, openbaar vervoer, parkeervoorzieningen, openbare groene ruimtes, socio-cultureel aanbod, ... - functies die onlosmakelijk verbonden zijn aan de typologie van de meergezinswoning. Het inpassen van projecten met een hoge dichtheid in een bestaand weefsel dient bijgevolg te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden (te) worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

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

Het project bestaat uit 2 volwaardige bouwlagen en een derde en vierde bouwlaag in het dakvolume (een kroonlijsthoogte van 6,15 m en een nokhoogte van 14,35 m). Dit voorgestelde gabariet is niet verenigbaar met de bestaande bebouwingstypologie langs Oostveld.

De voorgestelde bouwvrije stroken van 4 m zijn bovendien ontoereikend om de leefbaarheid van de aanpalende residentiële woningen te garanderen. Een fatsoenlijke buffering ten opzichte van de burens is niet mogelijk gelet op de beperkte bouwvrije stroken die in hoofdzaak zullen dienen voor de bereikbaarheid van de achterliggende garages.

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

Wanneer gekeken wordt naar de bebouwing van langs Oostveld kan er niet aan voorbijgegaan worden dat aldaar naar gebouwen van de voorgestelde schaal voorkomen. Ook in de onmiddellijke omgeving komt geen enkel gebouw voor dat ook maar in de buurt komt van de schaal en het volume van het bouwproject (dat de plaats inneemt van 6, reeds afgebroken, eengezinswoningen).

Het voorgestelde volume is immers - onder meer door de gekozen bouwdieptes - dusdanig groot dat het geen enkele relatie heeft met de omgevende bebouwing : de breedte van het gebouw bedraagt 31,3 m, de diepte op het gelijkvloers en op de verdieping 15 m - de 3 m brede insprongen aan de zijkanten niet te na gesproken - wat meer is dan hetgeen gangbaar is en mee aanleiding geeft tot een overheersend dakvolume.

Ook qua totale hoogte kent het gebouw zijn gelijke niet in deze omgeving : nokhoogte 14,35 m en een zadeldak dat hoger (8,2 m) is dan het volume dat het bedekt (6,15 m), dit resulteert in een dominant dakvolume en onesthetische zijgevels - met quasi het karakter van een blinde muur - die de ganse omgeving zullen domineren.

Meergezinswoningen van een dergelijke schaal zijn vreemd aan deze omgeving.

Wat betreft de bezonning van de aanpalende eigendommen kan gesteld worden dat de rechtsaanpalende eigendom aan de oostzijde van de geplande meergezinswoning (Oostveld 31) 's morgens een schaduwzone zal ervaren en het linksaanpalende eigendom aan de westzijde van de meergezinswoning

(Oostveld 17) 's middags en 's avonds. De bouw van het appartementsgebouw zal dus een verlies van zonlicht met zich meebrengen. Er wordt immers een hoge bakstenen muur gecreëerd op amper enkele meters van de tuinen van de aanpalenden, hetgeen overigens ook een gevoel van ingeslotenheid schept. Door het oprichten van de meergezinswoning dreigt verder een ernstig verlies van privacy voor deze eigendommen, temeer gelet op de beperkte bouwvrije stroken (4 m). Er zullen immers 12 permanente woongelegenheden uitkijken en rechtstreeks zicht nemen op de tuinen van de aanpalende eigendommen.

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

Vervolgens wordt opgemerkt dat de keuze om de garages in een afzonderlijk volume in te planten geen ruimtelijk kwalitatieve oplossing genoemd kan worden, onder meer aangezien hierdoor de private tuintjes vrij beperkt uitvallen en aangezien hierdoor een al te grote dynamiek ingebracht wordt in de achtertuintzone, een dynamiek die indien mogelijk vermeden dient te worden. Door het dwars inplanten van het garageblok en het voorzien van een gemeenschappelijke tuinzone achter dit bouwvolume mist de meergezinswoning elke relatie met de tuin waardoor de toch aanzienlijk grote tuinzone niet (optimaal) zal gebruikt worden.

T.o.v. de vorige aanvraag zijn enkele wijzigingen doorgevoerd, voornamelijk voor wat betreft het beperken van de bouwdiepte op het gelijkvloers, waardoor de bovenliggende terrassen aan de achtergevel van het gebouw ook geëlimineerd worden, en de afgeschuinde dakvlakken t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen.

Deze eerder kleine aanpassingen nemen echter niet weg dat het geplande gebouw afwijkt van wat in de omgeving gangbaar en aanvaardbaar is. Deze wijzigingen inroepen om de aanvraag nu ruimtelijk wel aanvaardbaar te noemen gaat te ver.

De bouwdiepte op de verdieping en de beperkte bouwvrije stroken blijven immers ongewijzigd, de verschijningsvorm blijft atypisch voor de omgeving waardoor het straatbeeld wordt verstoord. Het project resulteert in een schaalbreuk en schept een negatief precedent aan de rand van een landelijke woonkern”.

Ook in het intern verslag van de Dienst Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van de provincie Oost-Vlaanderen werd op omstandig gemotiveerde wijze geadviseerd het beroep niet in te willigen.

Vervolgens verleende de verwerende partij op 23 april 2009 alsnog de gevraagde vergunning. Aangaande de goede plaatselijke ordening wordt het volgende overwogen :

“2.6.3 De goede ruimtelijke ordening

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 (te) worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

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

De bouwplaats en de kern van Sleidinge liggen niet binnen het grootstedelijk gebied Gent, zoals afgebakend in het gewestelijk rupeel dat dat gebied afbakent, zodat het hier om een buitengebiedkern gaat. Dit gegeven komt overeen met de morfologie van deze omgeving.

De bouwplaats, waarop volgens voorliggend voorstel een meergezinswoning met 12 wooneenheden en afzonderlijk garageblok zou ingeplant worden, sluit aan bij de kern van Sleidinge, langs een straat gekenmerkt door een verweving van diverse woon- en bebouwingstypes. Meergezinswoningen zijn niet vreemd aan deze omgeving en de kern van Sleidinge.

De voorgestelde dichtheid van 42 wooneenheden per hectare, welke voortvloeit uit het door de aanvrager gewenste bouwprogramma, is aanvaardbaar binnen deze kern. Er blijft nog voldoende onbebouwde, en kwalitatieve buitenruimte over. Het gegeven dat de voorgestelde dichtheid boven de in het buitengebied na te streven woondichtheid ligt (15 wooneenheden per hectare) vormt geen voldoende weigeringsgrond aangezien dichtheden niet louter op perceelsniveau mogen berekend worden, zo niet is er nergens ruimte voor kwalitatieve verdichting.

Het project bestaat uit 2 volwaardige bouwlagen en een derde en vierde bouwlaag in het dakvolume (een kroonlijsthoogte van 6,15 m en een nokhoogte van 14,35 m). Dit voorgestelde gabariet is verenigbaar met de bestaande bebouwingstypologie langs Oostveld, waarlangs gebouwen van vergelijkbare schaal voorkomen.

Er dient verwezen te worden naar de stedenbouwkundige studie 'Oostveld'. Voorliggend ontwerp, dat voorziet in ruime appartementen, elk met kwalitatieve buitenruimte, past binnen de in deze studie voorgestelde visie.

Uit dit alles dient besloten dat de architect er in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen dat het door aanvrager gewenste programma op kwalitatieve wijze laat inpassen in deze omgeving. T.o.v. de vorige aanvraag zijn ingrijpende wijzigingen doorgevoerd, die het ontwerp lichter maken en bijgevolg ten goede komen, voornamelijk voor wat betreft het beperken van de bouwdiepte op het gelijkvloers, waardoor de bovenliggende terrassen aan de achtergevel van het gebouw ook geëlimineerd worden, en de afgeschuinde dakvlakken t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen".

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

Zo wordt in het bestreden besluit voorbijgegaan aan de opmerkingen aangaande de nokhoogte, de bouwdiepte van 15 meter en de beperkte bouwvrije zijstroken.

Bovendien zijn de algemene overwegingen dat "meergezinswoningen niet vreemd (zijn) aan deze omgeving en de kern van Sleidinge" en dat "de voorgestelde dichtheid van 42 woningen per hectare, welke voortvloeit uit het door de aanvrager gewenste bouwprogramma, aanvaardbaar (is) binnen deze kern", op het eerste gezicht niet van die aard om redelijkerwijze te

kunnen besluiten dat de aanvraag in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving.

Ook de stelling dat “dit voorgestelde gabariet verenigbaar (is) met de bestaande bebouwingstypologie langs Oostveld, waarlangs gebouwen van vergelijkbare schaal voorkomen” en de overweging dat “t.o.v. de vorige aanvraag ingrijpende wijzigingen (zijn) doorgevoerd, die het ontwerp lichter maken en bijgevolg ten goede komen, voornamelijk voor wat betreft het beperken van de bouwdiepte op het gelijkvloers, waardoor de bovenliggende terrassen aan de achtergevel van het gebouw ook geëlimineerd worden, en de afgeschuinde dakvlakken t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen”, worden met geen enkel concreet of precies gegeven onderbouwd, en lijken prima facie tegenstrijdig met de beoordeling zoals die dienaangaande is gebeurd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Hierdoor komen ze eerder voor als een stijlformule.

Hoewel een zorgvuldige motivering van de verenigbaarheid van de inrichting met de onmiddellijke omgeving des te meer was aangewezen, gelet op de uitvoerige andersluidende beoordeling die op dit punt gemaakt werd door de eerder tussengekomen instanties, ontbreekt in het bestreden besluit elk concreet en precies gegeven waaruit zou kunnen blijken waarom desondanks de vergunningverlenende overheid heeft gemeend dat de afgifte van de vergunning ruimtelijk verantwoord is.

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

5. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

5.1. De verzoekende partijen verstrekken ter zake de volgende uiteenzetting :

“IV. MOEILIJK TE HERSTELLEN EN ERNSTIG NADEEL

29. Artikel 17 R.v.St.-Wet legt aan de verzoekende partijen de plicht op om in het inleidend verzoekschrift het moeilijk te herstellen en ernstig nadeel (hierna MTHEN) te doen gelden.
30. Door de bestreden beslissing wordt de bouw van een omvangrijk appartementsgebouw (met vier bouwlagen en een grondvlak van 31,3 meter breed en 18 meter diep en een nokhoogte van 14,35 meter) vergund.
Zoals eerder uiteengezet wonen eerste en tweede verzoekende partijen onmiddellijk naast het bouwperceel en derde verzoekende partij recht tegenover het bouwperceel.
31. In de onmiddellijke omgeving staan enkel eengezinswoningen met maximum twee bouwlagen (...).

De woning van eerste verzoeker heeft een bouwlaag, is ongeveer 6,50 meter hoog.

De woning van tweede verzoeker heeft twee bouwlagen, is ongeveer 9 meter hoog.

De woning van derde verzoeker heeft een bouwlaag, is ongeveer 6,25 meter hoog.

32. Het appartementsgebouw zal door zijn afmetingen (lengte + diepte) en hoogte veel omvangrijker zijn dan al de gebouwen in de 'onmiddellijke' omgeving, meer in het bijzonder de woningen van verzoekende partijen.

Met de bouw van de meergezinswoning is op datum van de indiening van onderhavig verzoekschrift nog geen aanvang genomen. Zoals hoger uiteengezet werden de vroegere eengezinswoningen gesloopt en staat niets de bouwwerken in de weg.

33. Er wordt algemeen aangenomen dat de tenuitvoerlegging van bouwvergunningen voor bouwwerken met een 'zekere omvang' of 'een zeker belang' onmiddellijke burens zoals verzoeker, of omwonenden een moeilijk en ernstig te herstellen nadeel kunnen berokkenen. Immers, de tenuitvoerlegging van de bouwvergunning, d.i. de definitieve totstandkoming van het bouwwerk, is een permanent resultaat hetwelk enkel zeer moeilijk en vaak slechts ten dele kan hersteld kan worden. Nog steeds is het herstel in de vorige toestand - zeker van een meergezinswoning - geen evidentie.

Bezwaarlijk kan ontkend worden dat het door verwerende partij vergunde appartementsgebouw een - zeker voor de nabije omgeving - 'zekere omvang' heeft.

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

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

- 34.1. Door de bouw van het appartementsgebouw dreigt een ernstig verlies aan privacy in het bijzonder van eerste en tweede verzoekende partijen. Dergelijk risico is geenszins irreëel of louter hypothetisch. In het nieuwe appartementsgebouw zullen er twaalf permanente woongelegenheden zijn met ramen gericht langs alle kanten, in het bijzonder ook naar de woningen en tuinen van eerste en tweede verzoekende partijen, alsook met terrassen op het eerste verdiep en voor de vier bovenste duplex wooneenheden. De livings en terrassen liggen vooraan.

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

Hierbij komt dat de voorwaarde van 'zichtscherms tussen de geplande terrassen en de platte dakgedeelten' geschrapt werd ten opzichte van de voorgaande vergunning.

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

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

- 34.2. Tevens zal de bouw van het appartementsgebouw, gelet op zijn specifieke inplanting, ernstig verlies van zonlicht, voor eerste verzoekende partij in de voormiddag, voor twee verzoekende partij in

de namiddag. Inderdaad wordt een muur van beton gecreëerd op amper enkele meters van de tuin van eerste en tweede verzoekende partijen.

Dergelijke muur creëert ook een gevoel van ingeslotenheid.

- 34.3. In hun bezwaarschrift hebben verzoekende partijen gewezen op de parkeerdruk die zal veroorzaakt worden door de bestreden beslissing. Enerzijds is er de verdubbeling van de verkeersdrukte ten gevolge van de verdubbeling van het aantal woongelegenheden (twaalf in plaats van zes).

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

De impact van de bestreden beslissing op de leefomgeving van verzoekende partijen is frappant, en dreigt een onherroepelijke en alleszins niet volledig te herstellen aantasting te veroorzaken van het wooncomfort.

35. (...)

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

5.2. Het betoog van de eerste en de tweede verzoekende partij toont afdoende aan dat zij ten gevolge van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning, gelet onder meer op de wederzijdse ligging van de percelen, op de aantasting van de privacy van die partijen ten gevolge van mogelijke inkijk, die niet volledig wordt uitgesloten door de aanpassing van de plannen ten opzichte van de vroeger vergunde plannen, op het verlies aan zonlicht, en op de omvang van het ontworpen bouwwerk, dusdanig in hun woonklimaat worden gestoord dat dit een ernstig nadeel in hunnen hoofde uitmaakt.

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

Het gegeven dat, gelet op de gewestplanbestemming “woongebied”, de verzoekende partijen hoe dan ook enige bebouwing moeten kunnen verdragen, impliceert, in tegenstelling tot wat de tussenkomende partij beweert, niet dat het ten deze aangevoerde ernstig nadeel niet zou voortvloeien uit de eigen karakteristieken van het ontwerp dat door het bestreden besluit wordt vergund.

Ook de tweede schorsingsvoorwaarde is vervuld.

Er is in de huidige stand van het geding geen noodzaak om te onderzoeken of ook in hoofde van de derde verzoekende partij 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 n.v. DECOBOUW in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 23 april 2009 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende inwilliging van het beroep ingesteld door de n.v. Decobouw tegen het besluit van 27 januari 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem waarbij aan de n.v. Decobouw de stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor het bouwen van 12 appartementen en garages te Sleidinge (Evergem), Oostveld 19-21, kadastraal bekend sectie C, nr. 810/w/2.

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 tweeëntwintig september 2009, door :

de H.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

R. STEVENS.