

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 196.627 van 2 oktober 2009
in de zaak A. 192.656/X-14.185.**

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

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN.

tussenkommende partij :

de b.v.b.a JVD,
die woonplaats kiest bij
advocaat I. ROGIERS,
kantoor houdende te 9270 KALKEN,
Kalkendorp 17 A.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Vinciana RAES, Bart GREGOIR, Vincent NESLANY, Herman ROEGIES, Jan BEUKERS, Filip DE SAGHER en Lyane DE SAGHER-COOREMAN op 19 mei 2009 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 12 maart 2009 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende verwerping van het beroep ingesteld door de inwoners van Achterstege en Gilbert Braeckmanplein te Evergem en afgifte van de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de b.v.b.a. JVD voor het bouwen van 19 appartementen op een perceel gelegen te Evergem, Achterstege, kadastraal bekend sectie D, nr. 895/r;

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 2 september 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 18 september 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad S. DE TAEYE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat T. EYSKENS, die loco advocaat D. LINDEMANS verschijnt voor de verzoekende partijen, van bestuurssecretaris M.-A. DE GEEST, die verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat I. ROGIERS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. EYLENBOSCH;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

Met een verzoekschrift van 22 juli 2009 heeft de b.v.b.a. JVD gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

2. De feiten

2.1. Op 22 juni 2007 dient onder meer de tussenkomende partij een aanvraag in bij het gemeentebestuur van Evergem tot stedenbouwkundige vergunning voor het afbreken van serres en het bouwen van 35 appartementen op het perceel gelegen te Evergem, Achterstege, kadastraal bekend sectie D, nr. 895/r en het naastliggend perceel 905/c.

Het voormelde terrein is volgens het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone gelegen in woongebied. Het is tevens gesitueerd binnen het bij besluit van de Vlaamse regering van 16 december 2005 vastgestelde ruimtelijk uitvoeringsplan “Afbakening

Grootstedelijk Gebied Gent”, dat geen specifieke bestemming geeft aan het betrokken terrein.

2.2. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem verleent de stedenbouwkundige vergunning mits voorwaarden bij besluit van 27 augustus 2007.

De verzoekende partijen dienen tegen het voormelde besluit een administratief beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen. Bij besluit van 14 november 2007 verwerpt de deputatie dit beroep en verleent zij de stedenbouwkundige vergunning. Tegen deze vergunning wordt door de verzoekende partijen een beroep tot nietigverklaring en een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij de Raad van State ingediend. Bij arrest nr. 183.474 van 27 mei 2008 schorst de Raad van State de tenuitvoerlegging van deze vergunning. Na dit schorsingsarrest wordt geen verzoek tot voortzetting van de procedure ingediend. Bij 's Raads arrest nr. 186.261 van 12 september 2008 wordt de vergunning vernietigd.

2.3. Inmiddels verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem aan de tussenkomende partij op 18 augustus 2008 een vergunning voor de afbraak van de onder randnummer 2.1 vermelde serres.

2.4. Op 10 september 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een nieuwe aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in. Deze aanvraag heeft, in tegenstelling tot de eerdere aanvraag, niet langer betrekking op het perceel 905/c, maar enkel nog op het perceel 895/r.

Het nieuwe project voorziet in de bouw van een vier woonlagen tellende meergezinswoning met 19 wooneenheden en een kelderverdieping als parkeergarage. Het gebouw bestaat uit een hoofdbouw met een rechthoekig grondvlak van 30,61 m breed op 20 m diep en centraal vooraan een uitspringend gedeelte van 7,82 m breed op 7 m diep. De bouwdiepte op de verdieping wordt beperkt tot 15 m met daarachter 5 m diepe terrassen. Het gebouw wordt ingeplant op 10,60 m achter de voorste perceelgrens en plaatselijk gereduceerd tot 3,60 m ter hoogte van het uitspringend gedeelte. Ten opzichte van de linker perceelsgrens wordt een bouwvrije strook van minstens 4 m voorzien, langs de achterzijde van het gebouw oplopend tot 4,65 m. Ten opzichte van de rechter perceelgrens bedraagt de bouwvrije strook eveneens minstens 4 m en oplopend tot 6,37 m ter hoogte van de voorgevel.

Het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen, binnen een gabariet van 2 volwaardige bouwlagen en 2 bouwlagen onder een afgeknotte hellende schijnbedaking. De kroonlijsthoogte is vastgelegd op 6,70 m en de totale bouwhoogte bedraagt 12,50 m.

2.5. Ter gelegenheid van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 september 2008 tot 16 oktober 2008, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar verwerpt deze bezwaren mits het opleggen van bijkomende voorwaarden in zijn verslag van 9 december 2008.

2.6. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem neemt het voormelde verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar over en verleent de stedenbouwkundige vergunning mits voorwaarden bij besluit van 15 december 2008.

2.7. Op 2 januari 2009 tekenen de verzoekende partijen tegen het voormelde vergunningsbesluit een administratief beroep aan bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

2.8. Op 3 en 4 maart 2009 brengen de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en de technisch adviseur een gelijkkluidend verslag uit. In beide verslagen wordt voorgesteld het derdenberoep in te willigen en de vergunning te weigeren :

“(…)

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

Wanneer gekeken wordt naar de bebouwing langs de Achterstege, welke de enige referentie is als onmiddellijke omgeving, kan er niet aan voorbijgegaan worden dat daar geen gebouwen van de voorgestelde schaal voorkomen. Het voorgestelde volume is dusdanig groot dat het geen enkele relatie heeft met de omgevende bebouwing en in elke dimensie afwijkt van de gangbare bebouwing langs de Achterstege, enkel de bouwhoogte lijkt aanvaardbaar doch in combinatie met de voorgestelde bouwdiepte niet meer op schaal van de omgeving.

De gemeente is van oordeel dat het voorgestelde bouwblok van 6504 m³ in vervanging van de bestaande bebouwing, 8058 m³ serres verspreid over de ganse perceelsoppervlakte, zeker aanvaardbaar is en de ontwikkeling van een kwalitatieve tuinzone mogelijk maakt. Een serre kan echter op geen enkele wijze vergeleken worden met een appartementsgebouw dat een ander gebruik kent, enkel kan bijgetreden worden dat het invoeren van de woonfunctie op het eigendom aangewezen is boven het bestendigen van de serres.

De gemeente is tevens van oordeel dat de centrale uitbouw langs de straatzijde de gevel visueel doorbreekt wat de integratie van het voorgestelde project ten goede komt. Deze stelling wordt niet bijgetreden, de voorgestelde kunstringreep om de voorgevel minder imposant te laten overkomen leidt er echter toe dat het gebouw nog meer naar achter dient ingeplant wat in combinatie met de ontwikkelde bouwdiepte aanleiding geeft tot een onverenigbaarheid binnen het bestaande weefsel.

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

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

Een bouwdiepte van 15 m op de verdieping kan enkel worden aanvaard wanneer het gebouw zondig ingeplant wordt dat nog voldoende ruime zijstroken alsdusdanig gevrijwaard worden. Hier zijn die zijstroken op hun minimum slechts 4 m breed, en daarenboven deels ingenomen door verhardingen, wat een kwalitatieve integratie van het gebouw in zijn omgeving onmogelijk maakt.

De gecreëerde woonkwaliteit is onvoldoende. Gelet op de omvang van de appartementen, waarvan 3 appartementen met 3 slaapkamers, is een kwalitatieve buitenruimte noodzakelijk. De voorgestelde zeer bescheiden terrassen voldoen niet. Tevens is gelet op de omvang en het aantal appartementen het aantal autostaanplaatsen vrij beperkt en beperkend voor een aangepaste groenomkadering. De appartementen binnen het dakvolume worden in hoofdzaak voorzien van daglicht via dakvlakramen. Bijkomend wordt opgemerkt dat in vergelijking met de vorige vernietigde stedenbouwkundige vergunning de positieve elementen, zoals de teruggetrokken en voldoende ruime dakterrassen werden gesupprimeerd. De ontsluitingswijze van de parkeergarage leidt ertoe dat de kwaliteit van de achterliggende tuinstrook er aanzienlijk door bepaald wordt, andere, betere oplossingen lijken aangewezen.

Uit dit alles dient besloten dat men er niet in geslaagd is een ontwerp te ontwikkelen dat het door aanvrager gewenste programma op kwalitatieve wijze laat inpassen in deze omgeving. Deze opmerking vormt tevens de ondertoon van de bezwaarschriften die werden ingediend en op dit punt worden bijgetreden. Bijkomend wordt opgemerkt dat deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning op weinig punten tegemoet komt aan de opmerking zoals geformuleerd bij de vernietigde stedenbouwkundige vergunning".

2.9. Bij besluit van 12 maart 2009 verwerpt de deputatie het administratief beroep van de verzoekende partijen en verleent zij de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Dit is het bestreden besluit.

2.10. Het bestreden besluit neemt het eerste deel van het onder randnummer 2.8 vermelde verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar over en motiveert vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening wat volgt:

“De bouwplaats en de kern van Evergem zijn gesitueerd binnen de grenzen van het RUP ‘Afbakening grootstedelijk gebied Gent’. Gelet op de ligging van de bouwplaats binnen dit afgebakende plangebied en aanleunend tegen de dens bebouwde kern van de gemeente Evergem kan de oprichting van een meergezinswoning ruimtelijk aanvaard worden.

Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Hoewel de straat op het eerste gezicht gekenmerkt wordt door een vrij open en residentiële bebouwing met vrij lage woondichtheid, maakt zij deel uit van een onafgewerkt bouwblok dat aan de westelijke zijde, langs Eindeken, een gesloten bebouwingspatroon kent en langs deze zijde nog verdere afwerking behoeft, aangezien er slechts enkele woningen staan. In deze omgeving komen percelen voor met een bouwprogramma dat het klassieke bouwprogramma overstijgt, zo bijvoorbeeld de duplexwoning op een ten zuiden van dit terrein gelegen perceel, door slechts een perceel gescheiden van dit terrein, dat op de verdieping een bouwdiepte heeft die groter is dan deze die gevraagd wordt voor dit project.

Het nastreven van het behoud van de -zonevreemd en voor deze omgeving atypisch geworden- bestaande serres is niet realistisch, waardoor het invullen van dit terrein met een woonfunctie aanvaardbaar, zelfs aangewezen is. Hoewel dit gebied een overgangszone vormt tussen de westelijk gelegen dens bebouwde kern en de oostelijk gelegen residentiële woonwijken, kunnen deze residentiële woonwijken niet als maatstaf genomen worden voor de verdere invulling van dit bouwblok, dat ontegensprekelijk deel uitmaakt van de dichte kern van Evergem - het paalt immers aan de kerk. Bijgevolg kan het bijkomende verdichting, zoals voorgesteld, verdragen.

Daarenboven maakt deze kern en dit bouwblok ook deel uit van het grootstedelijk gebied Gent, een gegeven dat met zich meebrengt dat de meest aangewezen plekken om projecten met hogere dichtheden te realiseren binnen deze afbakening moeten gezocht worden. Het weren van verdichtingsprojecten uit dit bouwblok, en bij uitbreiding uit deze kern, staat dan ook haaks op de ruimtelijke beleidsvisies met een streven naar kwalitatieve verdichting, zoals vastgelegd in onder meer structuurplannen op zowel gemeentelijk, provinciaal als gewestelijk niveau, die tijdens de invulling van dit gebied sterk geëvolueerd zijn.

De aan de andere zijde van de Achterstege gelegen bebouwde percelen zijn geen referentie, aangezien deze niet binnen woongebied gelegen zijn.

Langs deze zijde van Achterstege komen slechts enkele gebouwen voor, zodat het grootste deel van de invulling van deze straatzijde, het sluiten van dit bouwblok, nu nog moet gebeuren.

Wanneer naar referenties gezocht wordt binnen de bestaande bebouwing kan er niet aan voorbijgegaan worden dat één ervan, achterstege 18-20, een langprofiel heeft dat qua bouwdiepte, in het bijzonder op de verdieping, vergelijkbaar is met hetgeen hier gevraagd wordt, en zelfs dieper komt.

De verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de terreinoppervlakte is in voorliggend voorstel ook lager dan bij voormeld perceel.

T.o.v. de vorige aanvraag is voorliggend voorstel aanzienlijk beperkter qua breedte. Het gekozen Urban Villa-concept met lage kroonlijsthoogte (5,6 m), samengestelde en afgeknotte daken, en het doorbreken van de voorgevel door een vooruitspringend vleugeltje resulteert in een gebouw dat naar volumewerking een kleinschalig voorkomen heeft. Door de voorziene parkeeroplossing, met ondergronds parkeren en 8 bovengrondse parkeerplaatsen in de voortuinstrook, zal de parkeerdruk in de omgeving niet noemenswaardig toenemen.

Voorliggend voorstel voorziet niet enkel in een kwalitatief verdichtingsvoorstel maar voorziet ook in een mix van wooneenheden met verschillende groottes. Ook hierdoor worden de hiervoor opgesomde geldende beleidsvisies gevolgd.

Er dient opgemerkt dat voorliggend ontwerp zich enkel verdraagt op dit perceel dankzij de grote oppervlakte van het perceel, ondermeer omdat hierdoor nog voldoende buitenruimte overblijft en ruime bouwvrije zijstroken (minimum 4 m toenemend tot 4,96 m links en 6,37 m rechts). Op het aanpalend perceel, dat bij de vorige aanvraag ook betrokken was, is het op kwalitatieve wijze ingepast krijgen van een project van deze schaal niet waarschijnlijk.

Voorliggend project beoogt de oprichting van een meergezinswoning met 19 wooneenheden.

Het gebruik van dichtheden bij het afwegen van een aanvraag leidt vaak tot discussies daar er verschillende berekeningswijzes mogelijk zijn.

Dit element kan niet als enige toetssteen gebruikt worden, kan resulteren in een schending van het gelijkheidsbeginsel en kan een hypotheek leggen op de ontwikkeling van andere verdichtingsprojecten. De dichtheid van dit bouwblok is aan de westelijke en noordelijke randen vrij hoog te noemen, zonder dat dit resulteert in een ontwrichting van het plaatselijk ruimtelijk functioneren.

Op het terrein is nog voldoende mogelijkheid tot het ingroenen van het ontwerp, waardoor het zich op dit punt zal accorderen met de aan de andere zijde van de weg gelegen terreinen.

De gecreëerde woonkwaliteit is wel voldoende. Gelet op de omvang van de appartementen, waarvan 3 appartementen met 3 slaapkamers, is een kwalitatieve buitenruimte noodzakelijk. De voorgestelde terrassen voldoen. (...)

Het bestreden besluit legt verder de volgende voorwaarden op:

- “- Het advies van de brandweer (...) strikt te volgen.
 - De toegangsweg naar de ondergrondse parkeergarages dient te worden aangelegd in de rechter bouwvrije zijstrook en mag over de totale lengte op het maaiveld slechts een breedte van 3 meter (hebben). Deze toegang dient op het maaiveld te worden aangelegd met grasdallen. Alle andere verhardingen (op het bouwplan aangeduid als verharding in grasdallen) in bouwvrije zijstroken en tuinzone worden uit de vergunning gesloten. Deze zones dienen te worden aangelegd als tuin.
 - De bouwdiepte van de terrassen op verdieping 1 dient beperkt te blijven tot een maximale diepte van 3 meter, te rekenen vanaf de achtergevel van het geplande gebouw. De geplande zichtschermen dienen behouden te blijven.
- (...)

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.

3.1. Het ernstig middel

3.1.1. Het aangevoerde enig middel

In een enig middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van “artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de artikelen 109 en 121 van het decreet van 18 mei 1991 (lees: 1999) houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, van de artikelen 2 en 3 van de wet houdende de uitdrukkelijke motive(ri)ng van de bestuurshandelingen, evenals van het redelijkheidsbeginsel als beginsel van behoorlijk bestuur” :

“Doordat, eerste onderdeel, de Deputatie het beroep van de verzoekers verwerpt en de stedenbouwkundige vergunning voor een appartementsgebouw met vier bovengrondse bouwlagen voor 19 woongelegenheden en 27 autostandplaatsen verleent na aangekondigd te hebben dat ‘het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid’, waardoor er ‘dient rekening (te worden) gehouden ... met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing’, zonder evenwel in de motivering wat dan ook te zeggen over de afweging van het aangevraagde ten aanzien van de ‘schaal, het karakter en de geest van de omgeving’ en van ‘de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing’, ook niet voor wat betreft de elementen die aangehaald werden in het bezwaarschrift van de verzoekende partijen

Terwijl een afdoende motivering veronderstelt dat de motivering minstens die aspecten behandelt die de motivering zelf zegt te moeten behandelen, in het bijzonder indien die aspecten het voorwerp uitmaken van een bezwaarschrift van de verzoekende partijen.

En doordat, tweede onderdeel, de Deputatie in de motivering stelt dat de woningen aan de overzijde van de straat geen refe(re)ntie vormen omdat ze niet in woongebied gelegen zijn en de motivering voor het overige de woning direct links van het aangevraagde gebouw niet in de beoordeling betreft en over het algemeen voor de (toetsing) aan de omgeving enkel (selectief) oog heeft voor de elementen in de omgeving die de aanvraag ondersteunen

Terwijl een aanvraag in de eerste plaats aan de onmiddellijke omgeving dient te worden getoetst, op een niet selectieve basis, en ongeacht de vraag of

die onmiddellijke omgeving gelegen is in hetzelfde bestemmingsgebied als het gebied waarin het aangevraagde gelegen is.

TOELICHTING

12. De bestreden beslissing heeft betrekking op een aanvraag door een stedenbouwkundige vergunning in een ontvoogde gemeente, waarbij de vergunning in graad van beroep wordt verleend na een beroep door enkele omwonenden.

Specifiek voor deze procedure geldt dat luidens artikel 121 DORO de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een verslag dient uit te brengen waarin hij onder meer verslag uitbrengt over de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Dit verslag omvat een voorstel van beslissing.

13. Die provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is een ambtenaar die op grond van artikel 14 DORO dient te voldoen aan een reeks door de Vlaamse Regering vast te stellen voorwaarden inzake opleiding, beroepservaring en andere vereisten die verband houden met de stedenbouw en de ruimtelijke ordening.

Het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is daarom niet zomaar een advies. Het is een wettelijk vereist advies van een ambtenaar die aan een reeks specifieke kwaliteitseisen moet voldoen, waarbij die ambtenaar zelfs de bevoegdheid heeft verkregen een ontwerp van beslissing te schrijven.

14. Het moet dan ook niet verbazen dat uw Raad herhaaldelijk heeft benadrukt dat de Deputatie aan een verstrengde motiveringsverplichting is gebonden wanneer zij een beslissing neemt die afwijkt van het voorstel van beslissing van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Uw Raad stelde dit met name in het arrest dat in het verleden over deze zaak werd gevelde (...). Uw Raad oordeelde in dezelfde zin in het arrest (...) Pauwels (dat overigens eveneens handelde over een meergezinswoning in Evergem).

15. Gelet op het ongunstige advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kunnen aan de motivering van de beslissing hogere eisen worden gesteld.

In deze zaak is het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet enkel ongunstig, het is in wezen vernietigend voor de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning die op zowat alle aspecten niet afdoende wordt geacht (volume, woondichtheid, bouwdiepte, zijdelingse bouwvrije strook, aansnijden tuin voor parking, relatie met de omgevi(n)g, woonkwaliteit, ...). Dit maakt dat de eisen die aan de motivering van de bestreden beslissing kunnen worden gesteld nog dienen te worden verhoogd.

(I) Eerste onderdeel

(a) Algemeen

16. De bestreden beslissing stelt letterlijk wat volgt:

‘Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.’

De bestreden beslissing ontleent deze passage aan het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar wordt deze passage evenwel gevolgd door een motivering die stelt dat het project niet op

die locatie aanvaardbaar is. De bestreden beslissing stelt dat het project wel aanvaardbaar is.

Men kan dan ook verwachten dat de bestreden beslissing uitdrukkelijk zou aangeven op welke wijze rekening wordt gehouden met de 'de schaal, het karakter en de geest van de omgeving' en met de 'de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing'. Meer nog, de bestreden beslissing kondigt aan dat een en ander 'met de nodige omzichtigheid' zou gebeuren.

17. Wat betreft de schaal, het karakter en de geest van de omgeving erkent de bestreden beslissing dat deze gekenmerkt worden door een vrij open en residentiële bebouwing met vrij lage woondichtheid, en dat het gaat om een overgangszone tussen de dens bebouwde kern en de oostelijk gelegen residentiële woonwijken.

De bestreden beslissing kondigt aan hiermee 'met de nodige omzichtigheid' rekening te zullen houden, maar komt wat betreft de verantwoording van het project niet verder dan een verwijzing naar de volgende drie elementen:

- Het feit dat het deel uitmaakt van een onafgewerkt bouwblok
- De aanwezigheid van één precedent van een meergezinswoning in de omgeving
- Het feit dat het project deel uitmaakt van de kern.

In het bijzonder in het licht van het ronduit vernietigende oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar én in het licht van de aangekondigde bijzondere omzichtigheid kunnen deze motieven in redelijkheid het oordeel niet verantwoorden dat het project wél aanvaardbaar is in de omgeving.

- Uiteraard gaat het om een nog niet ingevuld perceel, zoniet zou er geen sprake zijn van een verdichtingsmogelijkheid. Het bewuste motief zou dan ook kunnen opgaan voor om het even welk grootschalig project;
- De verwijzing naar één enkel precedent in de onmiddellijke omgeving voor een veel kleinschaliger project (een meergezinswoning met 2 (!) appartementen, in vergelijking met een project met 19 appartementen) kan bezwaarlijk voldoen aan de vereiste van de aangekondigde omzichtigheid;
- Dat het project eerder hoort tot de kern spreekt niet tegen dat het, zoals de beslissing zelf stelt, een overgang vormt van de dichtbebouwde kern naar de minder dicht bebouwde periferie, zodat men kan verwachten dat de dichtheid eveneens die overgang realiseert. In werkelijkheid is de voorgestelde dichtheid veel groter dan de reeds bestaande dichtheid die in de kern aanwezig is.

18. Wat betreft de 'de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing' kan men kort zijn: de bestreden beslissing houdt hier in het geheel geen rekening mee. De motivering houdt enkel rekening met de (enige) in de omgeving aanwezige meergezinswoning met twee woongelegenheden, maar betreft de andere in de omgeving aanwezige bouwwerken niet in de beoordeling. Men heeft er dan ook het raden naar hoe een omstandige afweging van het project aan 'de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing' het oordeelt verantwoordt dat het aangevraagde in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening.

(b) De dakvorm en het aantal woonlagen

19. De motivering maakt met name geen enkele afweging in verband met de dakvorm van het gebouw en het aantal woonlagen.

Het betrokken gebouw is een meergezinswoning met vier woonlagen. In de omgeving komen een dergelijk hoog aantal woonlagen niet voor: de omgeving wordt ingevuld door middel van woningen met twee volwaardige woonlagen, met hoogstens hier (en) daar een werkelijke dakverdieping.

Die woonlagen worden gerealiseerd via een procédé dat in de bestreden beslissing zelf wordt omschreven als een 'schijnbedaking'. Het gaat in wezen om een gebouw met drie verdiepingen waarover een afgeknot dak wordt geschoven met een hoge dakhelling.

(...)

De bedoeling van dit procédé is duidelijk. De ontwerper wil hierdoor bereiken dat de onderzijde van het dak zo laag mogelijk komt, om zo te kunnen voorhouden dat het project een lage 'kroonlijsthoogte' heeft, waardoor het project de vergelijking met de gebouwen in de omgeving zou kunnen doorstaan. Hetzelfde geldt voor de afknotting die net boven de bovenzijde van de bruikbare ruimte van de tweede dakverdieping, wordt doorgevoerd. Hierdoor kan de zgn. 'nokhoogte' - alhoewel er eigenlijk geen nok is - bepaald worden op 12 meter, dit weerom om het gebouw de vergelijking met de omgeving te doen doorstaan.

Het is evenwel duidelijk dat een dergelijk procédé leidt tot een valse voorstelling (...). Deze gebouwen hebben allebei een 'kroonlijst' van 6 meter en een 'nok' van 12 me(t)er, maar het is duidelijk dat de vergelijking van respectievelijk de nok en de kroonlijst van beide voorgestelde gebouwen totaal niet opgaat.

(...)

De verzoekende partijen hadden op dit punt een bezwaar ingediend, dat zij als volgt formuleerden:

'Hetzelfde geldt voor de kroonlijst- en nokhoogtes.

De 'nota bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning' (...) vermeldt : 'deze woonvilla heeft eenzelfde hoogte als de nabij gelegen woningen aan beide zijden van de Achterstege'.

Dit is in flagrante tegenspraak met de realiteit. Inderdaad, de woning gelegen onmiddellijk naast de geplande meergezinswoning, Achterstege 16, heeft een nokhoogte van 9 m; de pal er tegenover liggende woning, Achterstege 7 een nokhoogte van 8,8 m. Het zijn die gebouwen die de 'onmiddellijke omgeving' uitmaken, en als belangrijkste referentiepunt dienen.

Bovendien is bij de vergelijking van de kroonlijst- en nokhoogte van het geplande gebouw met de gebouwen in de omgeving enige voorzichtigheid geboden.

Wat zich aandient als de 'kroonlijst' van het project kan niet worden vergeleken met de kroonlijst van de bestaande gebouwen in de omgeving. Hetzelfde geldt voor de nok.

Het dak is hier immers geen klassiek zadel of schilddak dat op een gebouw met één verdieping is gezet. Het is een afgetopt dak dat grotendeels 'over' een gebouw met twee verdiepingen is geschoven.

De zogenaamde eerste dakverdieping is immers een volwaardige verdieping. Uit doorsnede A blijkt dat ze niet minder diep is dan de eerste verdieping (met name 15 meter), en dat ze, behoudens aan de twee zijanten, geen schuine wanden bevat.

Dit is het gevolg van enkele 'kunstgrepen'. Vooreerst heeft het dak aan de voor- en de achterzijde een helling die abnormaal hoog is, zeker in vergelijking met wat in de omgeving bestaat.

Vervolgens start dit dak niet ter hoogte van de voor- en achtergevel, maar wel een heel stuk voor die voor- en achtergevel.

Hierdoor situeert het snijpunt van het dakvlak met het voor- en achtergevelvlak zich ter hoogte van het plafond van die zogenaamde eerste dakverdieping. Het is dit snijpunt dat relevant is om de kroonlijsthoogte van twee gebouwen te vergelijken. Het is immers pas boven die kroonlijst dat de bebouwde oppervlakte afneemt.

Het gebouw heeft hierdoor eigenlijk ook geen nok, in de zin van een lijn waarin de twee vlakken van een dak samenkomen. Het dak is afgetopt boven de tweede dakverdieping. Boven die tweede verdieping bevindt er zich dan ook geen nok, maar wel een plat dak.

Die drie kunstgrepen (hoge dakhelling, grote dakoversteek, aftopping van het dak) hebben geen enkel technisch of esthetisch nut. De enige bestaansreden voor deze kunstgrepen bestaat erin dat hierdoor de zogenaamde kroonlijsthoogte en de zogenaamde nokhoogte verkleint, waardoor het gebouw de vergelijking met de gebouwen in de omgeving zou moeten kunnen doorstaan.

Het is evenwel een geheel mislukte poging.

Voor de vergelijking van gebouwen is immers niet enkel de kroonlijsthoogte en de nokhoogte relevant, maar ook de dakhelling en het dakoppervlak. Die gegevens bepalen immers mede de omvang van het dakvolume en zo ook de impact van dit dak op de omgeving.

Bovendien is deze kunstgreep op zich erger dan het probleem dat de ontwerper ermee probeert op te lossen. De verhouding tussen wat zich aandient als het dak en het gebouw onder het dak is hierdoor totaal zoek. Het dak is even hoog als de ruimte onder het dak, het springt aanzienlijk naar voor ten opzichte van het gevelvlak én het is ook nog uitgevoerd in een donkerdere kleur, waardoor het dak in het straatbeeld zal overheersen.'

Dit is een duidelijk, concreet onderbouwd bezwaar dat betrekking heeft op de afweging ten aanzien van 'de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing'.

Men kan vaststellen dat dit bezwaar in het geheel niet beantwoord wordt. Het is (weliswaar) niet nodig dat dit bezwaar punctueel wordt beantwoord, maar dit neemt niet weg dat men in de motivering de motieven van ruimtelijke ordening moet kunnen terugvinden waarom dit bezwaar werd verworpen. Dit is niet het geval.

(c) Verhoging van de bouwdiepte aan de voorzijde

20. Het project voorziet aan de voorgevel in een uitsprong van 7 meter diep op ongeveer 7 meter breed, dit zowel op de gelijkvloerse verdieping als op de twee bovenverdiepingen. De bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping is zo maximaal 27 meter, en op de verdieping maximaal 22 meter.

De bouwheer tracht dit te verkopen dit als een 'geslaagde ingreep om het bouwvolume te breken'.

21. De verzoekende partijen hebben hierover het volgende bezwaar geuit: 'Zo voorziet het gebouw in een geveluitsprong aan de voorzijde. De aanvrager stelt het voor alsof hierdoor 'op geslaagde wijze' de grotere breedte wordt gebroken. In werkelijkheid vergroot hij hierdoor evenwel de (verkoopbare) oppervlakte met 200 m². Winstbejag is op zich niet verboden, maar winstbejag door anderen verlies te doen lijden kan natuurlijk niet. Bovendien

verhindert die constructie een kwaliteitsvolle groenaanleg op de achteruitbouwstrook, waardoor deze ruimte enkel nog gebruikt kan worden voor 8 parkeerplaatsen, en niet ingericht kan worden als een tuinzone waar plaats is voor hoogstammen.

Als de aanvrager werkelijk de gevelbreedte zou willen (beperken) zou hij dit kunnen doen door een insprong, of het gebruik van verschillende materialen, of door het opsplitsen van het gebouw in twee delen met elk een gevelbreedte van 13 meter. De geveluitsprong is hier duidelijk enkel een excuus om het bouwprogramma nog te vergroten.

Op die wijze wijkt het project ook voor wat betreft de voorgevelbouwlijn af van wat in de omgeving bestaat. Geen enkel gebouw (behoudens de thans afgebroken serres (nb dit was een vergissing, de serres zijn nog niet afg(e)broken)) staat in die straat zo dicht bij de rooilijn als het nu ontworpen gebouw'.

22. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar stelt hierover in zijn advies het volgende:

'De gemeente is tevens van oordeel dat de centrale uitbouw langs de straatzijde de gevel visueel doorbreekt wat de integratie van het voorgestelde project ten goede komt. Deze stelling wordt niet bijgetreden, de voorgestelde kunstringreep om de voorgevel minder imposant te laten overkomen leidt er echter toe dat het gebouw nog meer naar achter dient ingeplant wat in combinatie met de ontwikkelde bouwdiepte aanleiding geeft tot een onverenigbaarheid binnen het bestaande weefsel.'

23. De bestreden beslissing gaat niettemin in het geheel niet in op dit aspect. Het herneemt enkel het argument van de aanvrager dat dit volume de voorgevel doorbreekt. De bestreden beslissing stelt dat het daarbij gaat om een 'vooruitspringend vleugeltje', wat in het licht van wat concreet aangevraagd werd weinig ernstig is. Het bewuste 'vleugeltje' beslaat een grondvlak van ongeveer 50 m², en dit over drie bouwlagen. Het is in alle redelijkheid niet te beschouwen als een geveluitsprong met een louter esthetisch nut. De geveluitsprong brengt enkele belangrijke, door de verzoekende partijen gesignaleerde en door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onderkende nadelen met zich mee, die door motivering van de bestreden beslissing niet worden besproken.

(d) Toegang tot de garage

24. Een ander concreet aspect inzake de 'schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing' is de wijze waarop toegang wordt genomen tot de ondergrondse garage, via een inrit via de tuinzone.

(...)

Ook dit aspect gaf aanleiding tot een concreet bezwaar (vanwege) de verzoekende partijen, die meer bepaald het volgende stelden:

'Om de nuttige ruimte te maximaliseren werd tot slot de toegang tot het ondergrondse niveau afgewenteld op de tuinzone.

Deze tuinzone wordt integraal, bijna over de volle diepte van 50 meter, doorkruist door een inrit. De kwaliteiten van deze potentieel hoogwaardige tuinzone wordt daarbij totaal niet gebruikt.'

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar sloot zich hierbij aan. Hij stelde in zijn advies wat volgt:

'De ontsluitingswijze van de parkeergarage leidt ertoe dat de kwaliteit van de achterliggende tuinstrook er aanzienlijk door bepaald wordt, andere, betere oplossingen lijken aangewezen.'

In de bestreden beslissing kan men geen enkele beoordeling vinden over deze inrit, tenzij men het motief dat 'op het terrein nog voldoende mogelijkheid is tot het ingroenen van het ontwerp' als dusdanig zou willen lezen. Dit motief is, zeker in het licht van hetgeen gesteld werd in het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet afdoende.

(e) Besluit

25. Uit het voorgaande blijkt dat de Deputatie in de bestreden beslissing de door haar aangekondigde 'omzichtigheid' bij het in rekening brengen van de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing geenszins waarmaakt.

Het middel is daarom ernstig.

b) Tweede onderdeel

26. Uw Raad heeft reeds meermaals gesteld dat, bij het beoordelen van een aanvraag op haar overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening 'op 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 worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten'

27. Uw Raad heeft tevens reeds gesteld dat de vergunningverlenende overheid niet vermag om nu eens gebruik te maken van elementen uit de ruimere omgeving, en dan weer van elementen uit de nabijere omgeving, naargelang het haar beter uitkomt:

'Overwegende dat uit hetgeen voorafgaat blijkt dat de vergunningverlenende overheid haar beoordeling van de verenigbaarheid van de verkavelingsaanvraag met goede plaatselijke ordening heeft gesteund, nu eens op elementen uit de ruimere omgeving, dan weer op elementen uit de onmiddellijke omgeving, al naar gelang deze elementen al dan niet gelijklopend blijken te zijn met hetgeen wordt beoogd in de verkavelingsaanvraag, en dat daarbij alle gegevens uit de onmiddellijke, respectievelijk ruimere omgeving terzijde worden geschoven of zelfs niet eens bij de beoordeling van de aanvraag worden betrokken wanneer de beoogde verkavelingsaanvraag er niet mee in overeenstemming blijkt te zijn; dat de vergunningverlenende overheid door aldus niet alle gegevens en elementen die de plaatselijke ordening bepalen op een gelijke wijze in haar beoordeling te betrekken de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening zoals vereist krachtens voornoemd artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972, niet naar behoren heeft verantwoord;'

28. Het gaat dan ook niet op om uit de onmiddellijke omgeving één precedent naar voor te halen om het project daaraan te toetsen, zonder de andere in de onmiddellijke omgeving voorkomende bebouwing in de beoordeling te betrekken.

29. De motivering van de bestreden beslissing bezondigt zich hier aan deze door uw Raad gewraakte werkwijze.

Enerzijds probeert deze motivering zoveel mogelijk afwijkende referentiepunten uit haar beoordeling weg te cijferen, om dan

- vervolgens het project enkel af te wegen ten aanzien van één van de overblijvende referenties, en dan nog enkel voor die aspecten van het project waar die referentie gelijkaardig is.
30. De bestreden beslissing stelt vooreerst dat de woningen aan de overzijde van de straat 'geen referentie' vormen omdat ze niet in een woongebied gelegen zijn.
Uit het hoger overgenomen kadasterplan blijkt dat er recht en schuin over de bouwplaats drie rechtmatig vergunde woningen gelegen zijn. Deze woningen behoren onmiskenbaar tot de onmiddellijke omgeving. De Deputatie houdt dus met deze woningen geen rekening.
Dit ten onrechte.
De beoordeling van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving behoort tot de kern van de appreciatie die de overheid dient uit te voeren. De overheid moet hierbij dan ook uiteraard de hele onmiddellijke omgeving betrekken. Er is geen enkele reden om wat dan ook uit die onmiddellijke omgeving als referentie te verwerpen. Dat deze woningen in parkgebied zijn gelegen is correct, maar dit is juist bepalend voor de onmiddellijke omgeving: door deze bestemming kan men stellen, zoals de bestreden beslissing zelf doet, dat aan de 'overzijde van de Achterstege het groene karakter primeert en de bebouwing bestaat uit enkele landvilla's in een parkachtige omgeving'. Die landvilla's maken deel uit van de onmiddellijke omgeving, en de bestreden beslissing stelt ten onrechte dat deze 'geen referentie' kunnen zijn.
Het middel is alleen al daarom ernstig.
31. Er is meer. Niet alleen de woningen aan de overzijde worden veronachtzaamd, ook de linksaanpalende woning wordt in het geheel niet betrokken in de beoordeling.
32. Het enige concrete element dat de bestreden beslissing ontleent uit de onmiddellijke omgeving is de bouwdiepte van de woning aan de Achterstege 18-20. Deze woning is een meergezinswoning met twee woongelegenheden, waar de bouwdiepte op de verdieping groter is dan 15 meter.
De bestreden beslissing houdt enkel rekening met deze woning, en dan nog enkel met de aspecten van deze woning die de bouwaanvraag ondersteunen.
Alle andere aspecten waarin deze woning afwijkt van het aangevraagde project blijven onbehandeld. Zo vermeldt de bestreden beslissing niet dat deze woning slechts twee woongelegenheden telt, tegenover 19 voor het aangevraagde project. De bestreden beslissing vermeldt evenmin dat deze woning slechts twee woonlagen heeft, tegenover 4 voor het aangevraagde project. De bestreden beslissing vermeldt evenmin dat deze woning een gevelbreedte heeft van ongeveer 10 meter, tegenover 30 meter voor het aangevraagde project. Wanneer men de voorgevels van beide gebouwen naast elkaar legt stelt men onmiddellijk vast dat het bestaande gebouw geenszins een excuus kan vormen om het thans vergunde toe te staan.
(...)
Om dezelfde reden kan voor het oordeel van de deputatie dat het 'gekozen Urban-Villa Concept ... resulteert in een gebouw dat naar volumewerking een kleinschalig voorkomen heeft' geen enkele steun vinden in een afweging naar de onmiddellijke omgeving. Het vergunde volume overtreft vele malen het volume van de woningen in de omgeving, en kan dus in alle redelijkheid niet omschreven worden als een gebouw dat naar volumewerking een kleinschalig voorkomen heeft, zeker niet nadat het ontwerp eerder door de provinciale

- stedenbouwkundige ambtenaar strijdig werd bevonden met de goede ruimtelijke ordening omdat 'het voorgestelde volume dusdanig groot is dat het geen enkele relatie heeft met de omgevende bebouwing en in elke dimensie afwijkt van de gangbare bebouwing langs de Achterstege'.
33. De afweging ten opzichte van de onmiddellijke omgeving wordt opzijgeschoven om plaats te maken voor een afweging ten aanzien van de 'kern' waar ook 'hoge dichtheden' voorkomen, zonder evenwel aan te geven waar die hoge dichtheden gevonden worden.
 34. Mede gelet op het gedetailleerde ongunstige advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is deze motivering geenszins afdoend".

3.1.2. Beoordeling

3.1.2.1. Wanneer de deputatie op grond van de artikelen 118 en 121 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening in beroep uitspraak doet over een stedenbouwkundige vergunning, treedt zij op, niet als administratief rechtscollege, maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, ermee kan volstaan in de beslissing duidelijk aan te geven door welke, met de goede plaatselijke aanleg verband houdende redenen deze is verantwoord. Deze redengeving dient evenwel des te meer concreet en precies te zijn wanneer het voorstel van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar overeenkomstig artikel 121 van hetzelfde decreet, andersluidend is en in een concrete motivering de redenen aangeeft waarom de vergunning moet worden geweigerd. Met motieven a posteriori kan geen rekening worden gehouden.

3.1.2.2. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar komt op omstandig gemotiveerde wijze, weergegeven onder randnummer 2.8, tot het voorstel het beroep in te willigen om reden van strijdigheid van het ontwerp met de goede ruimtelijke ordening.

3.1.2.3. Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, legt de verwerende partij zichzelf in de aanhef van het bestreden besluit op, het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel met de nodige omzichtigheid te benaderen, teneinde het ruimtelijk functioneren van de omgeving niet te verstoren. Te dien einde moet volgens de verwerende partij "rekening gehouden worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing". De omgeving wordt door het deputatiebesluit onmiddellijk daarop omschreven als "op het eerste

gezicht gekenmerkt (...) door een vrij open en residentiële bebouwing met vrij lage woondichtheid”.

De conclusie dat desondanks een project als het aangevraagde, ter plaatse kan worden vergund, vindt volgens de deputatie in essentie grond in volgende elementen:

- het deel uitmaken van een onafgewerkt bouwblok en de ligging in uitbreiding van de kern;
- de duplexwoning Achterstege 18-20;
- de grote oppervlakte van het perceel.

3.1.2.4. Het motief dat de Achterstege deel uitmaakt van een onafgewerkt bouwblok lijkt op het eerste gezicht een motief dat opgaat voor om het even welk verdichtingsproject. De ligging van het gevraagde binnen het grootstedelijk gebied Gent en aanleunend bij de kern van Evergem kan algemeen verantwoorden waarom binnen dit gebied projecten met een hogere dichtheid kunnen worden verdedigd, maar lijkt op het eerste gezicht, bij gebreke aan nadere concrete referenties, niet te kunnen worden weerhouden als een afdoende motivering in concreto van de verenigbaarheid van het gevraagde met de onmiddellijke omgeving.

De verwijzing naar de duplexwoning Achterstege 18-20 lijkt op het eerste gezicht uiterst selectief en bovendien beperkt tot die aspecten die de aanvraag ondersteunen. Het motief gekoppeld aan de oppervlakte van het perceel lijkt voorbij te gaan aan het bezwaar van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar aangaande de voorziene buffering in relatie tot de schaal van het project. De stelling dat er nog voldoende buitenruimte is en “ruime” bouwvrije zijstroken, lijkt aldus op het eerste gezicht een loutere affirmatie.

3.1.2.5. De verwerende partij slaagt er op het eerste gezicht niet in op afdoende wijze te verantwoorden waarom een project met de gevraagde breedte, diepte en aantal woonlagen en dat in de onmiddellijke omgeving kennelijk zijn gelijke niet vindt, toch kan worden ingepast in de “schaal, het karakter en de geest van de omgeving, en (...) de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing”, en dit alles in weerwil van hetgeen de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar op omstandig gemotiveerde wijze heeft gesteld in zijn voorstel tot beslissing, namelijk dat “het voorgestelde volume (...) dusdanig groot (is) dat het geen enkele relatie heeft met de omgevende bebouwing en in elke dimensie afwijkt van de gangbare bebouwing langs de Achterstege, enkel de bouwhoogte lijkt

aanvaardbaar doch in combinatie met de voorgestelde bouwdiepte niet meer op schaal van de omgeving”.

De bestreden vergunning is niet afdoende gemotiveerd. Het middel is in de aangegeven mate ernstig.

3.2. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

3.2.1. Het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel

De verzoekende partijen voeren het volgende moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan :

- “35. De bestreden beslissing brengt de verzoekende partijen een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel toe. Overigens volstaat het om de schorsing te kunnen bevelen, dat de tenuitvoerlegging van de bestreden akte een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel kan toebrengen. Uw Raad heeft trouwens voor een weliswaar breder, maar niettemin vergelijkbaar project het bestaan van een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel aanvaard (...).

36. De eerste verzoekende partij is eigenaar en bewoner van de woning aan de Achterstege 16. Het betreft de woning die onmiddellijk links aan de bouwplaats paalt.

Deze woning is een vrijstaande eengezinswoning met een gevelbreedte van 7,5 meter en een bouwdiepte van 16 meter op de gelijkvloerse verdieping, en ongeveer 12 meter op de bovenverdieping. Het betreft een woning met twee bouwlagen en een dak met lage dakhelling.

Het vergunde appartementsgebouw wordt ingeplant op een afstand van 4 meter van de zijdelingse perceelsgrens. Het vergunde appartementsgebouw heeft een bouwdiepte van 15 meter op de verdieping, en dit over de volledige drie bovenste woonlagen. De achtergevel van het vergunde gebouw komt op de verdieping dan ook aanzienlijk dieper dan de achtergevel van de verzoekende partij, en dit op een afstand van ongeveer 4 meter van de perceelsgrens en over de drie bovenste bouwlagen. De linkse zijgevel bevat daarbij ramen in alle verdiepingen.

Vanuit de ramen in de zijgevel kan er inkijk genomen worden in de woning en in de tuin van de eerste verzoekende partij.

De vergunning stelt wel als voorwaarde dat de ‘geplande zichtschermen dienen behouden te blijven’, maar de vergunde plannen voorzien enkel zichtschermen voor het terras op de uitbouw op de gelijkvloerse verdieping, en beperken op geen enkele wijze het uitzicht uit de ramen in de zijgevels, of van uit de balkonnen in de achtergevel. De zichtschermen verhinderen overigens enkel het directe zijdelingse uitzicht vanaf het dakterras, en niet schuine uitzicht naar achter toe.

Omdat het gaat om een gebouw met een hoogte van 12 meter kan de uitzicht uit de ramen in de zijgevel niet voorkomen worden door het plaatsen van een zichtscherf of een haag op het eigen terrein, omdat de aanpalende bewoners hier over zullen kunnen kijken.

De eerste verzoekende partij zal daarbij nog uitkijken op een gebouw dat over vier bouwlagen dieper komt dan haar eigen woning.

De tuinzone achter het appartementsgebouw wordt gebruikt voor de inrit tot de ondergrondse verdieping. Die toegang tot die ondergrondse verdieping situeert zich aan de linkerkant van het gebouw, en dus aan de zijde van de eerste verzoekende partij. Het rustig genot van haar tuin wordt dus eveneens verstoord.

Deze nadelen zijn niet inherent aan de situering in een woongebied, maar zijn het gevolg van de wijze waarop het aanpalende bouwproject vorm kreeg. De woning van de verzoekende partij paalt zowel aan de linkerkant als aan de achterkant aan bebouwde percelen, dit zonder dat zij in hun tuin welke inkijk dan ook hebben (...):

- De aanpalende duplexwoning aan de linkerkant heeft geen ramen in de achtergevel. Het dak van de gelijkvloerse uitbouw van deze woning wordt niet gebruikt als dakterras. Er zijn wel enkele ramen in de zijgevel, maar die zijn van slaapkamers, en bieden nauwelijks uitzicht in de tuin omdat een garage van de verzoekende partij het uitzicht blokkeert
- Aan de achterkant is er geen inkijk door de aanwezigheid van hoogstammige bomen

Voor deze verzoekende partij zijn de nadelen die verbonden zijn aan de thans bestreden vergunning eigenlijk identiek aan de nadelen verbonden aan de eerder door uw Raad geschorste vergunning. Uw Raad heeft in dat verband in hoofde van deze verzoekende partij een moeilijk te herstellen en ernstig nadeel aanvaard.

37. De tweede en derde verzoekende partij bewonen woningen aan het Braeckmanplein. Hun woningen zijn met de voorzijde gericht naar dit plein, en met hun achterkant naar de Achterstege. Hun tuin loopt daarbij door tot aan de Achterstege.

De bouwplaats komt thans niet meer tot aan de perceelsgrens van de eerste woning aan dit plein (die van de derde verzoekende partij), maar komt wel tot op ongeveer 25 meter afstand. De verzoekende partijen kijken thans uit op een parkachtige omgeving, maar dit uitzicht zal verstoord worden door de inplanting van het grootschalige gebouw met vier woonlagen. Doordat er tot in de nok, op 12 meter hoogte, ramen voorzien zijn van woonruimten, en dit ook in de zijgevel, is er ook een belangrijke mogelijkheid tot inkijk in de woningen en de tuinen van de op inkijk in de woningen en de tuinen van deze verzoekende partijen.

38. De vierde en vijfde verzoekende partij bewonen woningen recht over de bouwplaats. Deze zesde en de zevende verzoekende partij bewonen een woning schuin over de bouwplaats.

Zij hebben thans naar voor toe uitzicht op een parkachtige omgeving. Het perceel aan de overkant wordt thans wel ingevuld met serres, maar de hoogte van die serres is niet te vergelijken met wat er door de bestreden beslissing vergund wordt.

De bestreden beslissing verleent een vergunning om recht over de woningen een complex in te planten met een gevelbreedte van meer dan 30 meter en een hoogte van 12 meter. Voor deze verzoekende partijen is er (dus) een verlies aan uitzicht aan de voorzijde.

39. In het algemeen is de Achterstege een straat die gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van klassieke eengezinswoningen, op de eerder genoemde tweegezinswoning na. Het thans vergunde gebouw is nog steeds een manifeste schaalbreuk in deze aanleg, en wijzigt dan ook wezenlijk het rustige karakter van de straat. Daar komt nog bij dat het een precedent dreigt te worden dat later zou kunnen worden

- ingeroepen om andere gelijkaardige initiatieven verantwoord te achten.
40. De aangehaalde nadelen zijn ernstig en gelet op de aard van het gebouw ook moeilijk te herstellen. Eenmaal een dergelijk gebouw is opgericht zal een gebeurlijke vernietiging van de vergunning hoogstens na een jarenlange procedureslag aanleiding kunnen geven tot afbraak van de vergunning, als die al zou worden toegekend”.

3.2.2. Beoordeling

3.2.2.1. Alvast de eerste verzoekende partij, die de links aanpalende eengezinswoning bewoont, maakt aannemelijk in haar woongenot te worden geraakt door de oprichting van de kwestieuze, vier woonlagen tellende meergezinswoning op amper vier meter van de perceelgrens. Het valt aan te nemen dat zij inkijk zal moeten dulden van de appartementsbewoners vanuit de ramen in de vergunde linker zijgevel waar zich volgens de plannen de leefruimtes situeren. Dit nadeel is tevens moeilijk te herstellen.

3.2.2.2. Het feit dat de eerste verzoekende partij, gelet op de bestemming woongebied en stedelijk gebied, bebouwing evenals enige beperking van haar privacy moet tolereren, impliceert geenszins dat zij een project als het bestredene, met de ermee gepaard gaande inkijk op haar perceel en verstoring van haar woonklimaat, moet verdragen. Uit de gegevens van de zaak is overigens gebleken dat het bouwperceel niet is gelegen in de eigenlijke kern van Evergem maar in een overgangsgebied tussen deze kern en de oostelijk gelegen residentiële woonwijken zodat de tolerantiedrempel van de verzoekende partij navenant mag worden beoordeeld.

3.2.2.3. De uiteenzetting van de eerste verzoekende partij bevat voldoende concrete en precieze gegevens die aannemelijk maken dat de verwezenlijking van het vergunde bouwwerk haar een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten van de Raad van State. In de huidige stand van het geding is er geen noodzaak om te onderzoeken of ook in hoofde van de overige verzoekende partijen aan deze voorwaarde is voldaan.

3.3. Er is voldaan aan de door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van het bestreden besluit te bevelen.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. JVD in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 12 maart 2009 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende verwerping van het beroep ingesteld door de inwoners van Achterstege en Gilbert Braeckmanplein te Evergem en afgifte van de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de b.v.b.a. JVD voor het bouwen van 19 appartementen op een perceel gelegen te Evergem, Achterstege, kadastraal bekend sectie D, nr. 895/r.

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 twee oktober 2009, door :

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

De griffier,

De voorzitter,

G. SCHEVENEELS.

S. DE TAEYE.