

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2010/0020 van 23 juni 2010
in de zaak 2010/0164/A/3/0145

In zake: de **gemeente EVERGEM**, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Bert ROELANDTS en advocaat Sofie DEMAESSCHALCK
kantoor houdende te 9000 Gent, Kasteellaan 141
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partij

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

■■■■■
bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Patrick LACHAERT
kantoor houdende te 9820 Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 166 bus 5-6
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 20 januari 2010, strekt tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op datum van 10 december 2009 waarbij het beroep, ingesteld door de heer Patrick Lachaert, advocaat namens de ■■■■■, tegen de beslissing van 27 januari 2009 van het college van burgemeester en schepenen van Evergem houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het bouwen van 12 appartementen en garages, op een perceel gelegen te ■■■■■, wordt ingewilligd.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partij heeft een wederantwoordnota ingediend en door de tussenkomen partij werd een schriftelijke uiteenzetting gegeven overeenkomstig artikel 4.8.19, §3 VCRO.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 26 mei 2010.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Laurent PROOT die *loco* advocaat Bert ROELANDTS en advocaat Sofie DEMAESSCHALCK verschijnt voor de verzoekende partij, mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN die verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Patrick LACHAERT die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. TUSSENKOMST

■■■■■ vraagt met een op 17 februari 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 17 maart 2010, dat er grond is om het verzoek in te willigen en dat de verzoeker tot tussenkomst kan worden aangemerkt als belanghebbende in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid VCRO voor wat betreft de behandeling van de vordering tot annulatie.

IV. FEITEN

Op 30 oktober 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “*het bouwen van 12 appartementen en garages*”. De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te ■■■■■ en met als kadastrale omschrijving ■■■■■.

Het perceel is, zoals blijkt uit de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone, gelegen in woongebied. Het perceel is niet begrepen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, 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 een gezamenlijk bezwaarschrift ingediend, ondertekend door 47 bewoners van ■■■■■.

Het advies van 13 november 2008 van de brandweer Gent is voorwaardelijk gunstig.

In het verslag van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van 14 januari 2009 wordt de aanvraag als volgt beoordeeld:

“ ...

De aanvraag betreft het bouwen van een meergezinswoning in vervanging van de door de Raad van State op 6 mei 2008 geschorste beslissing van de Bestendige Deputatie van

de provincie Oost-Vlaanderen van 25 oktober 2007. Bij arrest van de Raad van State van 6 mei 2008 (arrest 182.683) werd de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de Deputatie van Oost-Vlaanderen van 25 oktober 2007. Het annulatieberoep bij de Raad van State werd stopgezet gezien de bouwheer vrijwillig afstand gedaan heeft van zijn beroep.

De gevraagde meergezinswoning bestaat uit 12 woonegelegenheden. Naast de voorziene woonegelegenheden zijn er 9 garages voorzien, 8 staanplaatsen voor voertuigen in open lucht, een gemeenschappelijke fietsenberging en een berging voor huisvuil. Elke woonelegenheden voldoet aan de vereiste oppervlaktes van leefruimtes en beschikt over de noodzakelijke sanitaire voorzieningen. Elke leefruimte heeft voldoende daglicht en elke woonelegenheden beschikt over een private buitenruimte. Het voorstel is in overeenstemming met de richtnota bouwen en verkavelen zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 september 2008 en voldoet aan de stedenbouwkundige verordening aanleg parkeerplaatsen bij meergezinswoningen, zoals definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2008 en goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 23 oktober 2008 (B.S. 6 november 2008).

De geplande meergezinswoning heeft een kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 14,30 meter. De totale bebouwde oppervlakte bedraagt 655 m² (meergezinswoning en garages samen) en wordt opgericht op een terrein van 2925 m². De geplande meergezinswoning heeft een bouwdiepte van 15 meter op helijkvloers, 12 meter op de verdieping en in het middenste deel van het gebouw een bouwdiepte van 15 meter op de verdieping.

Voorliggende aanvraag stedenbouwkundige vergunning wijkt af van voorgaande aanvraag stedenbouwkundige vergunning op volgende punten:

- er worden slechts 9 garages voorzien i.p.v. 10. Eén garage wordt omgevormd tot gemeenschappelijke fietsen- en vuilnisberging.
- er worden geen terrassen meer voorzien aan de achtergevel van het geplande gebouw.
- het gebouw wordt opgericht met afschuinende dakvlakken t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen i.p.v. met topgevels.

Deze aanpassingen komen deels tegemoet aan de bezwaren die de omwonenden gemaakt hebben bij voorgaande aanvragen stedenbouwkundige vergunning.

Het geplande gebouw sluit aan bij de bestaande en geplande (deels normatief vastgelegd en deels voorzien in de stedenbouwkundige studie [REDACTED]) bebouwing in de omgeving. Zie evaluatie van de ingediende bezwaren.

De geplande meergezinswoning is in overeenstemming met de planologische voorschriften en geeft geen aanleiding tot stedenbouwkundige bezwaren.

Algemene conclusie:

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag 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.

...

Op 27 januari 2009 weigert het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij de stedenbouwkundige vergunning. Het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij overweegt hierbij, naast een gedeeltelijke overname van het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, het volgende:

“ ...

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 [REDACTED]) bebouwing in de omgeving. Zie evaluatie van de ingediende bezwaren. Het geplande gebouw wijkt evenwel wat het aantal lagen in het dak 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.

Algemene conclusie:

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag niet in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...”

De tussenkomen partij tekent tegen deze beslissing op 10 februari 2009 beroep aan bij de verwerende partij.

In zijn verslag van 31 maart 2009 adviseert de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Bij de beoordeling van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wijst de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op de volgende elementen:

“ ...

2.5. Beoordeling

2.5.1. De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied.

Er wordt niet voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De voorziene hemelwaterputten (volgens de plannen 2 van 10.000 liter, volgens de aanstipijst 3 van 10.000 liter) volstaan slechts voor een oppervlakte van 450 m² respectievelijk 650 m² waar het ontwerp een aanzienlijk grotere totale in rekening te brengen oppervlakte heeft (de bedaking allen komt op 750 m², en een narekening van de opgegeven verharding – waarover op de plannen onvoldoende gegevens voorkomen – toont aan dat deze meer zal beslaan dan 380 m²). daarenboven staat op de plannen niet aangegeven in hoeverre voorzien wordt in de mogelijkheid tot gebruik van het regenwater.

Deze zaken werden reeds bij het vorig ingediende en analoog dossier opgemerkt maar werden niet aangepast.

Wanneer de werken uitgevoerd worden conform voormelde verordening, is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

...

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 ruimtelijk uitvoeringsplan dat dat gebied afbakent, zodat het hier om een buitengebied kern gaat. Dit gegeven komt overeen met de morfologie van deze omgeving.

De bouwplaats, waarop 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 [REDACTED]. 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 het 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, 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.

Het project bestaat uit 2 volwaardige 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 [REDACTED].

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 [REDACTED] 'stellende dat de voorgestelde bebouwing aansluit bij deze zoals voorzien in 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 Ians [REDACTED] kan er niet aan voorbijgegaan worden dat aldaar geen gebouwen van de vooropgestelde 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 vooropgestelde 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 ([REDACTED] 31) 's morgens een schaduwzone zal ervaren en het linksaanpalende eigendom aan de westzijde van de meergezinswoning ([REDACTED] 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 de 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 achtertuinzone, 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.

Het ontwerp bevat enkele ingrepen die de impact van de voorgestelde meergezinswoning op de omliggende terreinen moet milderen – ingrepen die evenwel onvoldoende impact hebben op de ruimtelijke kwaliteit van de meergezinswoning, en de inpasbaarheid ervan binnen deze omgeving.

...

Met een besluit van 23 april 2009 beslist de verwerende partij het beroep van de tussenkomende partij in te willigen en wordt een stedenbouwkundige vergunning verleend volgens de ingediende plannen op voorwaarde dat het advies van de brandweer van de stad Gent strikt wordt nageleefd. De verwerende partij doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

“... ”

2.6. Beoordeling

2.6.1. De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied.

Er wordt niet voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De voorziene hemelwaterputten (volgens de plannen 2 van 10.000 liter, volgens de aanstiplijst 3 van 10.000 liter) volstaan slechts voor een oppervlakte van 450 m² respectievelijk 650 m² waar het ontwerp een aanzienlijk grotere totale in rekening te brengen oppervlakte heeft (de bedaking allen komt op 750 m², en een narekening van de opgegeven verharding – waarover op de plannen onvoldoende gegevens voorkomen – toont aan dat deze meer zal beslaan dan 380 m²). daarenboven staat op de plannen niet aangegeven in hoeverre voorzien wordt in de mogelijkheid tot gebruik van het regenwater.

Deze zaken werden reeds bij het vorig ingediende en analoog dossier opgemerkt maar werden niet aangepast.

Wanneer de werken uitgevoerd worden conform voormelde verordening, is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

...

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 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 ruimtelijk uitvoeringsplan dat dat gebied afbakent, zodat het hier om een buitenkerngebied 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 [REDACTED], waarlangs gebouwen van vergelijkbare schaal voorkomen.

Er dient verwezen te worden naar de stedenbouwkundige studie [REDACTED]. 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 de 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.

...

Vermeld besluit van de verwerende partij wordt aangevochten bij de Raad van State. Met een arrest van 22 september 2009 (nr. 196.249) beveelt de Raad van State de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van 23 april 2009.

Gegeven vermeld arrest van de Raad van State beslist de verwerende partij op 22 oktober 2009 om de beslissing van 23 april 2009 in te trekken.

Nadat de verwerende partij op 1 december 2009 de tussenkomende partij en de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar van de verzoekende partij werden gehoord, neemt de verwerende partij op 10 december 2009 een nieuwe beslissing waarbij het beroep van de

tussenkomen de partij wordt ingewilligd en de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens de ingediende plannen. De verwerende partij doet hierbij de volgende overwegingen gelden:

“...

2.5. Beoordeling

2.5.1. De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied.

Er wordt niet voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De voorziene hemelwaterputten (volgens de plannen 2 van 10.000 liter, volgens de aanstiplijst 3 van 10.000 liter) volstaan slechts voor een oppervlakte van 450 m² respectievelijk 650 m² waar het ontwerp een aanzienlijk grotere totale in rekening te brengen oppervlakte heeft (de bedaking allen komt op 750 m², en een narekening van de opgegeven verharding – waarover op de plannen onvoldoende gegevens voorkomen – toont aan dat deze meer zal beslaan dan 380 m²). daarenboven staat op de plannen niet aangegeven in hoeverre voorzien wordt in de mogelijkheid tot gebruik van het regenwater.

Deze zaken werden reeds bij het vorig ingediende en analoog dossier opgemerkt maar werden niet aangepast.

Wanneer de werken uitgevoerd worden conform voormelde verordening, is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

...

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 ruimtelijk uitvoeringsplan dat dat gebied afbakent, zodat het hier om een buitengebiedkern gaat. Dit gegeven komt overeen met de morfologie van deze omgeving.

Het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt bijgetreden waar deze stelt dat 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.

Het standpunt van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar wordt evenwel niet bijgetreden waar deze stelt dat het voorliggende ontwerp niet inpasbaar is in deze omgeving.

Op dit vlak wordt het standpunt van appellant bijgetreden: het bezwaar dat de aanvraag onverenigbaar is met de omgeving is niet gegrond. De geplande meergezinswoning heeft een kroonlijst hoogte van 6 meter en een nokhoogte van 14,35 meter. In de [REDACTED], op 120 meter van de meergezinswoning is een vergelijkbare meergezinswoning opgericht.

Deze meergezinswoning heeft een kroonlijsthoogte van 5,90 meter en een nokhoogte van 12,40 meter. Deze meergezinswoning heeft slechts één woonlaag in het dak terwijl voorliggend ontwerp twee woonlagen in het dak heeft (duplexappartement). Volgens de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling V3678, gelegen op 23 meter van de geplande meergezinswoning is het oprichten van woonhuizen, handelsondernemingen, gebouwen van openbaar nut en andere gebouwen, welke niet schaden aan het gezond karakter van de strook, met een kroonlijsthoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van ongeveer 16 meter toegestaan. De gebouwen binnen deze verkaveling mogen een bouwdiepte hebben tot 18 meter (zowel op gelijkvloers als op verdieping). Deze verkaveling omvat de woningen van klagers [REDACTED] en twee onbebouwde kavels.

Volgens de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling V 85 gelegen aan de overzijde van de straat op 12 meter van de geplande meergezinswoning is open bebouwing voorzien met een kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 12 meter. Deze verkaveling omvat de woningen [REDACTED] 22, 24, 26, 28 en 30.

Naast bovenvermelde bestaande gebouw of juridisch vastgesteld kader is voor het nabijgelegen woonuitbreidingsgebied in het [REDACTED] een stedenbouwkundige studie opgemaakt in opdracht van de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen en in overleg met het agentschap ruimtelijke ordening en de gemeente Evergem. Het definitief eindrapport van deze stedenbouwkundige studie werd goedgekeurd door de gemeenteraad van Evergem in zitting van 26 oktober 2006. In tegenstelling tot bovenvermelde verkavelingsvoorschriften heeft deze stedenbouwkundige studie geen normatieve waarde maar werd voor het gebied een ruimtelijke visie ontwikkeld die gedragen wordt door zowel de gemeente Evergem als het agentschap Ruimtelijke Ordening. Deze stedenbouwkundige visie zal een basis zijn voor de beoordeling van de aanvragen stedenbouwkundige vergunningen, aanvragen verkaveling voor het gebied of zal als basis dienen voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. In deze stedenbouwkundige studie is in het [REDACTED], op het terrein gelegen op 85 meter van de geplande meergezinswoning, een meergezinswoning voorzien met drie bouwlagen (kroonlijsthoogte van ongeveer 9 meter).

...

De gevraagde meergezinswoning bestaat uit 12 woongelegenheden. Naast de voorziene woongelegenheden zijn er 9 garages voorzien, 8 staanplaatsen voor voertuigen in open lucht, een gemeenschappelijke fietsenberging en een verging voor huisvuil. Elke woongelegenheden voldoet aan de vereiste oppervlaktes van de leefruimtes en beschikt over voldoende sanitaire voorzieningen. Elke leefruimte heeft voldoende daglicht en elke woongelegenheden beschikt over een private buitenruimte. Het voorstel is in overeenstemming met de richtnota bouwen en verkavelen, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad op 25 september 2006, en voldoet aan de stedenbouwkundige verordening aanleg parkeerplaatsen bij meergezinswoningen, zoals definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 25 september 2008 en goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 23 oktober 2008.

De geplande meergezinswoning heeft een kroonlijsthoogte van 6 meter en een nokhoogte van 14,30 meter. De totale bebouwde oppervlakte bedraagt 655 m² (meergezinswoning en garages samen) en wordt opgericht op een terrein van 2925 m². De geplande meergezinswoning heeft een bouwdiepte van 15 meter op het gelijkvloers, 12 meter op de verdieping en in het middenste deel van het gebouw een bouwdiepte van 15 meter op de verdieping.

Voorliggende aanvraag stedenbouwkundige vergunning werd afgeslankt t.o.v. voorgaande aanvraag stedenbouwkundige vergunning op volgende punten:

- *Er worden slechts 9 garages voorzien i.p.v. 10. Eén garage wordt omgevormd tot een gemeenschappelijke fietsen- en vuilnisberging.*
- *Er worden geen terrassen meer voorzien aan de achtergevel van het geplande gebouw.*
- *Het gebouw wordt opgericht met afgeschuinde dakvlakken t.o.v. de zijdelingse perceelsgrenzen i.p.v. met topgevels.*

De aanpassingen komen voldoende tegemoet aan de bezwaren die de omwonenden gemaakt hebben bij voorgaande aanvragen stedenbouwkundige vergunning.

Uit dit alles blijkt dat de geplande meergezinswoning is in overeenstemming met de planologische voorschriften en met de goede plaatselijke aanleg.

Het betreft een meergezinswoning die inpasbaar is in deze omgeving, en qua schaal niet afwijkt van wat er in die omgeving al staat en nog opgericht kan worden. De voorgestelde parkeeroplossing is voldoende kwalitatief?

...

Dit is de bestreden beslissing.

Tegen het besluit van de verwerende partij van 10 december 2009 werd op 11 februari 2010 tevens een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en een beroep tot vernietiging ingeleid bij de Raad. Deze zaak is bekend bij de Raad onder het nummer 2010/0214/SA/3/0200.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT ANNULATIE

A. Tijdigheid van de vordering

De bestreden beslissing werd op 21 december 2009 door de verwerende partij betekend aan het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij dat op 29 december 2009 besliste om beroep in te stellen bij de Raad. Het beroep werd vervolgens ingesteld met een ter post aangetekende brief van 20 januari 2010 en is bijgevolg tijdig.

B. De hoedanigheid en het belang van de verzoekende partij

De verzoekende partij, zoals vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, wijst ter omschrijving van haar belang enerzijds op het feit dat zij *‘de auteur is van de aanvankelijke weigeringsbeslissing’* en anderzijds op de omstandigheid dat *‘de bestreden beslissing indruist tegen het gewenste vergunningenbeleid op het grondgebied van de verzoekende partij’*. De verzoekende partij baseert haar vordering hiertoe op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De Raad is echter van oordeel dat niet de verzoekende partij doch wel haar college van burgemeester en schepenen moet worden aangeduid als de auteur van de aanvankelijke weigeringsbeslissing. Het in eerste aanleg nemen van een beslissing over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning in het kader van de reguliere administratieve procedure wordt, gelet op artikel 4.7.12 VCRO en volgende, immers uitdrukkelijk toevertrouwd aan het college van burgemeester en schepenen en valt in die zin te beschouwen als een beslissing zoals wordt bedoeld in artikel 57, §3, 7° Gemeentedecreet. De verzoekende partij beschouwt zich bijgevolg

ten onrechte als auteur van de aanvankelijke weigeringsbeslissing en kan hieruit dan ook geen enkel belang putten. De omstandigheid dat de verzoekende partij in voorliggende procedure, conform artikel 57, §3, 9° Gemeentedecreet in samenlezing met artikel 193 Gemeentedecreet, wordt vertegenwoordigd door haar college van burgemeester en schepenen, doet hieraan geen afbreuk.

Voormelde vaststelling verhindert echter niet dat de verzoekende partij, als (publiekrechtelijke) rechtspersoon, zich naar het oordeel van de Raad met goed gevolg kan beroepen op artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO om de wettigheid van een vergunningsbeslissing aan te vechten indien blijkt dat zij rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing. Hoewel summier omschreven, kan de omstandigheid dat de bestreden beslissing indruist tegen het gewenste vergunningenbeleid van de verzoekende partij en in die zin het ruimtelijke ordeningsbeleid van de verzoekende partij feitelijk doorkruist, aanvaardt worden als een nadeel in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

De vordering van de verzoekende partij is in de aangegeven mate ontvankelijk.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT ANNULATIE – BESPREKING VAN DE MIDDELEN

Standpunt van de partijen

De verzoekende partij roept in een eerste middel volgende schending in:

“...

Genomen uit de schending van artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwaterputten (hierna: de verordening hemelwater) en van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen (hierna: Formele Motiveringswet) en uit de schending van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel.

doordat de deputatie de bestreden stedenbouwkundige vergunning verleent;

terwijl, eerste onderdeel, artikel 4 van de gewestelijke verordening hemelwater voorschrijft dat een hemelwaterput met bepaalde dimensies (afhankelijk van de totale horizontale dakoppervlakte) dient te worden voorzien én dat op de plannen de exacte inplanting, de inhoud van de hemelwaterput, de totale horizontale dakoppervlakte en de totale overige verharde grondoppervlakte, alsook de aftappunten van het hemelwater dienen te worden aangegeven;

en terwijl moet worden vastgesteld dat de dimensionering van de voorziene hemelwaterput kennelijk ontoereikend is in het licht van de voorschriften van artikel 4, §2 van de gewestelijke verordening hemelwater (de voorziene hemelwaterputten volstaan maximaal voor een verharde oppervlakte van 650 m², terwijl de in aanmerking te nemen verharde oppervlakte (1.120 m²) kennelijk groter is);

en terwijl op de bouwplannen evenmin wordt aangegeven in hoeverre wordt voorzien in het hergebruik van het hemelwater;

en terwijl, tweede onderdeel, dit door de deputatie zelf uitdrukkelijk wordt erkend:

'(...)Er wordt niet voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. De voorziene hemelwaterputten (volgens de plannen 2 van 10.000 liter, volgens de aanstipijst 3 van 10.000 liter) volstaan slechts voor een oppervlakte van 450 m² respectievelijk 650 m² waar het ontwerp een aanzienlijk grotere totale in rekening te brengen oppervlakte heeft (de bedaking allen komt op 750 m², en een narekening van de opgegeven verharding – waarover op de plannen onvoldoende gegevens voorkomen – toont aan dat deze meer zal beslaan dan 380 m²). daarenboven staat op de plannen niet aangegeven in hoeverre voorzien wordt in de mogelijkheid tot gebruik van het regenwater.

Deze zaken werden reeds bij het vorig ingediende en analoog dossier opgemerkt maar werden niet aangepast.

Wanneer de werken uitgevoerd worden conform voormelde verordening, is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. (...)'

en terwijl nochtans moet worden vastgesteld dat niettegenstaande deze duidelijke schending van de gewestelijke verordening hemelwater toch de vergunning werd afgeleverd zonder hieromtrent enige voorwaarden op te leggen;

en terwijl hiermee niet alleen de voormelde verordening wordt geschonden, maar tevens ontegensprekelijk vaststaat dat de motivering van de bestreden beslissing foutief en niet draagkrachtig is;

zodat de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen ontegensprekelijk werden geschonden.

...

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Wat het eerste middel betreft, is het zo dat de deputatie wel degelijk oog heeft gehad voor de watertoets en voor het genoemde besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004.

Op pagina 2 van het bestreden besluit, in het eerste deel van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar betreffende de voor de plaats geldende wettelijke en reglementaire voorschriften, wordt onder het punt 1.3 het besluit vermeld van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Bij de beoordeling van de aanvraag stelt de deputatie onder het punt 2.5.1 het volgende: "Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied. Er wordt niet voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van

afvalwater en hemelwater. De voorziene hemelwaterputten (volgens de plannen 2 van 10.000 liter, volgens de aanstiplijst 3 van 10.000 liter) volstaan slechts voor een oppervlakte van 450 m² respectievelijk 650 m² waar het ontwerp een aanzienlijk grotere totale in rekening te brengen oppervlakte heeft (de bedaking alleen komt op 750 m², en een narekening van de opgegeven verharding - waarover op de plannen onvoldoende gegevens voorkomen - toont aan dat deze meer zal beslaan dan 380 m²). Daarenboven staat op de plannen niet aangegeven in hoeverre voorzien wordt in de mogelijkheid tot gebruik van het regenwater. Deze zaken werden reeds bij het vorig ingediende en analoog dossier opgemerkt maar werden niet aangepast. Wanneer de werken uitgevoerd worden conform voormelde verordening, is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten."

De deputatie constateert derhalve dat de aanvraag niet volledig conform de regelgeving is, maar dat mits de nodige aanpassingen gebeuren, de vergunning kan verleend worden.

De deputatie is er, na overleg met appellante, van uitgegaan dat de werken conform de hierboven genoemde verordening van 1 oktober 2004 zouden worden uitgevoerd.

Het middel is niet ernstig.

...

De tussenkomende partij repliceert als volgt:

...

Verzoekster haalt uitgebreid de terzake geldende wetgeving aan en poogt aan te tonen dat de overheid in haar besluitvorming van het bestreden besluit dd. 10/12/2009 hier niet aan voldaan heeft.

Het dient echter vastgesteld dat de overheid in haar vergunningsbesluit een afzonderlijke paragraaf aan de watertoets wijdt:

...

De overheid gaat dan ook geenszins voorbij aan het besluit van de Vlaamse Regering dd. 01/10/2004.

Het feit dat geen bijzondere voorwaarde werd opgelegd, toont geen schending van de in het middel aangehaalde bepalingen en beginselen aan.

In de motivering kan geen enkel motief gevonden worden dat niet in overeenstemming is met de feitelijke toestand.

De motieven zijn afdoende en correct.

De motivering volstaat nu zij voldoende duidelijk en relevant is.

De overheid heeft de beslissing afgewogen aan de hand van correcte feiten, waarvan zij zich een duidelijke voorstelling heeft kunnen vormen en die van zulke aard zijn dat zij de genomen beslissing naar recht en redelijkheid kunnen dragen.

De bestreden beslissing is derhalve een welafgewogen en redelijke beslissing, die zorgvuldig de diverse belangen heeft afgetoetst.

Dit middel is dan ook ongegrond.

...”

De verzoekende partij antwoordt op het verweer van de tussenkomende partij en de verwerende partij in haar wederantwoordnota als volgt:

“ ...

Het volstaat uiteraard niet dat de deputatie er volgens haar van uit kan gaan dat de [REDACTED] de nodige aanpassingen zal doen om te voldoen aan de verordening hemelwater. Indien een vergunningverlenende overheid vaststelt dat een aanvraag niet voldoet aan de bepalingen van deze verordening, kan zij er niet louter op berusten dat de aanvrager het nodige zal doen om zich te schikken naar deze regelgeving. In dat geval dient zij uitdrukkelijk bijzondere voorwaarden op te leggen in haar vergunningsbesluit, opdat de aanvrager aan alle bepalingen van de verordening zal voldoen.

...”

Beoordeling door de Raad – eerste middel (eerste en tweede onderdeel samen)

Noch de tussenkomende partij, noch de verwerende partij betwisten dat de plannen waarvoor de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning vraagt, niet beantwoorden aan de eisen betreffende de toereikende buffering van hemelwater en het nuttig gebruik ervan die worden gesteld in het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwaterputten.

Er moet integendeel bijkomend opgemerkt worden, een vaststelling die evenmin wordt gecontesteerd, dat de plannen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning wordt gevraagd (de plannen voorzien twee hemelwaterputten) enerzijds en de zogenaamde *aanstijlt voor de controle van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater* (waarin sprake is van drie hemelwaterputten) anderzijds elkaar tegenspreken.

De verwerende partij doet eenzelfde vaststelling en overweegt daarna dat deze elementen bij de beoordeling van het vorig ingediende en analoge dossier ook werden opgemerkt doch dat de plannen niet werden aangepast. De verwerende partij rondt haar overwegingen af met de loutere vaststelling dat wanneer de werken zouden worden uitgevoerd conform de verordening er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. In het beschikkend gedeelte van het bestreden besluit beslist de verwerende partij vervolgens om een stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens de ingediende plannen.

Uit het voorgaande dient de Raad noodzakelijk te besluiten dat de bestreden beslissing artikel 4, §2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwaterputten schendt. De vaststelling van deze onbetwistbare onregelmatigheid volstaat op zich, gelet op artikel 4.8.3, §1, eerste lid VCRO, om de bestreden beslissing te vernietigen.

De Raad kan de verwerende partij dan ook niet bijtrede wanneer zij van oordeel is dat zij er zich kennelijk zonder meer toe kon beperken op te merken dat wanneer de werken worden uitgevoerd conform de verordening er geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten valt. De verwerende partij kon er evenmin van uitgaan dat de werken uitsluitend op grond van overleg

met de tussenkomende partij in overeenstemming met het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwaterputten zouden worden uitgevoerd. De verwerende partij bevestigt hiermee integendeel nadrukkelijk dat haar beoordeling en haar besluitvorming betreffende de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning door onzorgvuldigheden is aangetast en, evenzeer, dat de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering der bestuurshandelingen werden geschonden aangezien noch van het zogenaamde overleg met de tussenkomende partij, noch van de engagementen die de tussenkomende partij volgens de verwerende partij zou hebben aangegaan, enig spoor is terug te vinden in de bestreden beslissing.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

De Raad is bijkomend van oordeel dat het passend voorkomt om de verwerende partij te verplichten een nieuwe beslissing te nemen binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de datum van de betekening van huidig arrest. Rekening houdend met de gegevens van het dossier, zowel in feite als in rechte, waarover de Raad beschikt, zijn er actueel geen redenen voorhanden om aan de verwerende partij aanwijzingen, zoals vervat in artikel 4.8.3, §1, tweede lid, 1° tot en met 3° VCRO, te doen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk en gegrond verklaard.
2. De beslissing van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen op datum van 10 december 2009 waarbij het beroep, ingesteld door de heer Patrick Lachaert, advocaat namens ██████, tegen de beslissing van 27 januari 2009 van het college van burgemeester en schepenen van Evergem houdende weigering van de stedenbouwkundige vergunning strekkende tot het bouwen van 12 appartementen en garages, op een perceel gelegen te Sleidinge (Evergem), ██████, wordt ingewilligd, wordt vernietigd.
3. De Raad beveelt de verwerende partij om een nieuwe beslissing te nemen over het beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de verzoekende partij van 27 januari 2009 en dit binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf de datum van de betekening van het huidige arrest.
4. De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 23 juni 2010, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,

met bijstand van

Jan VANHEULE, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jan VANHEULE

Filip VAN ACKER