




RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2010/0034 van 23 juni 2010
in de zaak 2010/0214/SA/3/0200

In zake:

1. 
2. 
3. 

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Steve RONSE en advocaat Jürgen VANPRAET
kantoor houdende te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 6/24
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

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



verwerende partij

*Tussenkomende
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 11 februari 2010, strekt tot de schorsing en 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 , 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.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De repliek in feite en in rechte van de

tussenkomen­de partij be­treffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 21 april 2010, alwaar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Jürgen VANPRAET die verschijnt voor de verzoekende partijen, 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 22 maart 2010 ter post aangetekend verzoekschrift om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft vastgesteld, met een beschikking van 2 april 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 schorsing.

IV. FEITEN

Op 30 oktober 2008 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "*het bouwen van 12 appartementen en garages*". De aanvraag heeft betrekking op een perceel gelegen te 9940 Evergem (Sleidinge), ■■■■■ 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 ■■■■■, waaronder de huidige verzoekende partijen.

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 woongelegenheden. Naast de voorziene woongelegenheden zijn er 9 garages voorzien, 8 staanplaatsen voor voertuigen in open lucht, een gemeenschappelijke fietsenberging en een berging voor huisvuil. Elke woongelegheden voldoet aan de vereiste oppervlaktes van leefruimtes en beschikt over de noodzakelijke sanitaire voorzieningen. Elke leefruimte heeft voldoende daglicht en elke woongelegheden 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 gemeente Evergem de stedenbouwkundige vergunning en 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 tussenkomende 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 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 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 lins [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]) 's morgens een schaduwzone zal ervaren en het linksaanpalende eigendom aan de westzijde van de meergezinswoning ([REDACTED]) '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 en met een arrest van 22 september 2009 (nr. 196.249) wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van de 23 april 2009 bevolen. 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 gemeente Evergem werden gehoord, neemt de verwerende partij op 10 december 2009 een nieuwe beslissing waarbij het beroep van de tussenkomende partij opnieuw wordt ingewilligd en andermaal een 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 ■■■■, 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 woongelegheden voldoet aan de vereiste oppervlaktes van de leefruimtes en beschikt over voldoende sanitaire voorzieningen. Elke leefruimte heeft voldoende daglicht en elke woongelegheden 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 20 januari 2010 door de gemeente Evergem, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, een beroep tot vernietiging ingeleid bij de Raad. Deze zaak is bekend bij de Raad onder het nummer 2010/0164/A/3/0145.

Met een arrest van 23 juni 2010 (nr. A/2010/0020) werd het beroep tot vernietiging van de gemeente Evergem ontvankelijk en gegrond verklaard en werd de bestreden beslissing vernietigd. Tegelijk werd aan de verwerende partij het bevel opgelegd om binnen een termijn van drie maanden, te rekenen vanaf de datum van de betekening van vermeld arrest, een nieuwe beslissing te nemen over het beroep van de tussenkomende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Evergem van 27 januari 2009.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING EN Vernietiging

Gegeven de omstandigheid dat met het aangehaalde arrest van 23 juni 2010 de bestreden beslissing werd vernietigd, dient de Raad tot de noodzakelijke vaststelling te komen dat de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en het voorliggende beroep tot vernietiging, geen voorwerp meer hebben.

De oorzaak van het teloorgaan van het voorwerp van de vordering tot schorsing en van het beroep tot vernietiging kan echter niet aan de verzoekende partijen worden toegeschreven. Het komt de Raad daarom passend voor om de kosten van het geding, meer specifiek het door de verzoekende partijen betaalde griffierecht, ten laste van de verwerende partij te leggen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR Vergunningsbetwistingen

1. De vordering tot schorsing en vernietiging wordt verworpen.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 525 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