

RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.

A R R E S T

**nr. 119.892 van 26 mei 2003
in de zaak A. 136.788/X-11.414.**

In zake : 1. Henri D'HAUWE,
 2. Gisela SLEEUWAGEN,
 die woonplaats kiezen bij
 Advocaten J. GHYSELS en P. FLAMEY,
 kantoor houdende te 1050 BRUSSEL,
 Aarlenstraat 25

tegen :

1. de stad AALST,
2. het Vlaamse Gewest,
 dat woonplaats kiest bij
 Advocaat V. TOLLENAERE,
 kantoor houdende te 9000 GENT,
 Koning Albertlaan 128.

tussenkommende partij :

de n.v. PRINSENHOF,
die woonplaats kiest bij
Advocaat P. SAEYS,
kantoor houdende te 9300 AALST,
Kappellestraat 13.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het verzoekschrift dat Henri D'HAUWE en Gisela SLEEUWAGEN op 16 mei 2003 hebben ingediend om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te vorderen van de beslissing van 7 april 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad AALST waarbij aan de n.v. PRINSENHOF de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een gesloten meergezinswoning, op een perceel gelegen aan de Asserendries 36 te Aalst, kadastraal bekend Sectie C, nr. 0648L02;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gelet op de brief van 19 mei 2003 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 23 mei 2003, om 11 uur;

Gehoord het verslag van Staatsraad G. DEBERSAQUES;

Gehoord de opmerkingen van Advocaten P. FLAMEY en D. DE WOLF die verschijnen voor de verzoekende partijen, van juridisch adviseur L. DE MOOR, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, van Advocaat T. DE SUTTER die, loco Advocaat V. TOLLENAERE verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van Advocaat P. SAEYS, die verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van Auditeur P. BARRA;

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;

Overwegende dat de n.v. PRINSENHOF met een ter terechtzitting ingediend verzoekschrift heeft gevraagd om in het administratief kort geding te mogen tussenkomen; dat er grond is om het verzoek in te willigen;

Overwegende dat de tussenkomende partij op 26 februari 2002 een aanvraag indient tot oprichten van een gesloten meergezinswoning op een perceel gelegen aan de Asserendries 36 te Aalst, kadastraal bekend Sectie C, nr. 0648L02; dat de aanvraag strekt tot de oprichting van vijf woongelegenheden m.n. drie appartementen en twee duplexen, met in het gebouw een onderdoorrit naar parkeerplaatsen in de tuinzone; dat het bouwperceel, gelegen naast de woning van de verzoekende partijen, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgesteld gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem is gelegen in een woongebied; dat het niet is gelegen binnen het beheersingsgebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg noch binnen een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling; dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst op 3 juni 2002 ongunstig advies verleent over de bouwaanvraag; dat de gemachtigde ambtenaar op 2 oktober 2002 een voorwaardelijk gunstig advies verleent; dat wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, dit luidt als volgt :

"BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Overwegende dat het voorstel, dat kadert in de tendens naar woonverdichting, geen afbreuk doet aan de ruimtelijke draagkracht van de betrokken woonkern.

Overwegende dat de nieuwbouw kadert in de bebouwde toestand van de aangrenzende eigendommen en wordt voorzien binnen een stedenbouwkundig gangbaar dwarsprofiel.

Overwegende dat het ontwerp qua kroonlijsthoogte, dakhelling en nok aansluit bij de woning rechts en aldus het algemeen profiel volgt van de omgevende bebouwing

Overwegende dat de totale bezetting van het terrein, ingevolge de aanleg van verhardingen i.f.v. parkeerplaatsen, geen vreemd gegeven is binnen de omgeving waarin meerdere analoge toestanden voorkomen

Overwegende dat de parking wordt voorzien binnen ommuurde perceelsgrenzen zodat het woonklimaat van de aanpalenden niet wordt verstoord";

dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst op 14 oktober 2002 de stedenbouwkundige vergunning verleent; dat de verzoekende partijen bij uiterst dringende noodzakelijkheid de schorsing van de tenuitvoerlegging van deze beslissing vorderen, welke wordt verworpen bij 's Raads arrest nr. 116.640 van 3 maart 2003; dat op 17 maart 2003 het college van burgemeester en schepenen de voornoemde stedenbouwkundige vergunning intrekt; dat het op 7 april 2003 de stedenbouwkundige vergunning opnieuw verleent; dat dit de thans bestreden beslissing is; dat het college in deze beslissing, na te hebben vastgesteld dat de aanvraag openbaar gemaakt werd van 26 februari 2002 tot 29 maart 2002 en dat twee bezwaarschriften werden ingediend, deze bezwaarschriften bespreekt; dat het vervolgens, na het overwegende en bepalende gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar te hebben overgenomen in de vergunning, zijn standpunt als volgt motiveert :

"Het college van burgemeester en schepenen kan het hierboven vermeld eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar bijtreden en motiveert zijn standpunt als volgt:

Het college bracht aanvankelijk volgend ongunstig advies uit:

Het oprichten van een gesloten meergezinswoning : ongunstig advies

Het goed is overeenkomstig de planologische voorzieningen van het bij KB van 30-05-1978 vastgesteld Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen in een woongebied waarvoor art 5.1.0 en 6.1.2.1 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van kracht zijn.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd BPA, noch binnen een goedgekeurde verkaveling, noch binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Overwegende dat de aanvraag het oprichten van een meergezinswoning beoogt en aldus het advies vereist van de gemachtigde ambtenaar, overeenkomstig het desbetreffende Besluit van de Vlaamse regering van 05-05-2000;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gevoerd van 26-02-2002 tot 29-03-2002, 2 bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat de architecturale nota te summier is opgesteld en onvoldoende de voorgestelde bouwdiepte op de verdiepingen motiveert;

Overwegende dat een bouwdiepte van 12 m op de verdiepingen stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is, aangezien de bouwdieptes van de hoofdgebouwen van de aanpalende percelen beperkt blijven tot slechts ongeveer 9 m;

Overwegende dat de aanvraag, behoudens het gelijkvloers, de bouwdiepte van de beide aanpalenden met 3,14 m overschrijdt;

Overwegende dat de gabarieten van de aanpalenden niet correct zijn weergegeven op de plannen;

Overwegende dat de voortuinstrook volledig is verhard en dat dit aanleiding kan geven tot het gebruik als vijfde autostaanplaats;

Overwegende dat het grootste deel van de kroonlijsthoogte niet in overeenstemming is met deze van de links en rechts aanpalende woningen;

Overwegende dat de voorgestelde werken aldus een afbreuk doen aan het stedenbouwkundige aspect van de omgeving;

Overwegende dat het ontwerp aldus stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is;

Kan aan het voorstel geen gunstig advies verleend worden.

Het college kan evenwel het advies van de gemachtigde ambtenaar bijtreden:

Overwegende evenwel dat het college van burgemeester en schepenen uit het advies van de gemachtigde ambtenaar kan opmaken dat hier gestreefd wordt naar een passende woonverdichting die geen afbreuk doet aan de ruimtelijke draagkracht van de betrokken woonkern;

Overwegende dat zich in de onmiddellijke omgeving meerdere panden voordoen die zijn opgericht of gebruikt worden als meergezinswoningen en kamerwoningen, temeer daar zich in de omgeving twee hogescholen bevinden;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar er terecht op wijst dat het gabariet van het kwestieus gebouw in overeenstemming is met de bebouwing in de omgeving;

Overwegende dat het ontwerp inderdaad het algemeen profiel volgt van de omliggende bebouwing en dat een bouwdiepte van 12,00 meter behoort tot de gangbare en aanvaardbare stedenbouwkundige normen die in die omgeving worden gehanteerd, zoals overigens blijkt uit verschillende B.P.A.'s en ontwerp-BPA's die werden opgemaakt voor de naaste omgeving;

Overwegende dat het links aanpalende gebouw een grotere bouwdiepte dan 12,00 meter vertoont op de verdieping;

Overwegende dat het college onterecht geen rekening heeft gehouden met het verlenen van een bouwvergunning op 29 juni 1992 om op het betrokken perceel een gesloten bebouwing op te richten met tien studio's en met het verlenen van een bouwvergunning op 23 juni 1997, verlengd op 8 juni 1998 voor het oprichten van tien studio's;

Overwegende dat deze eerder afgeleverde vergunningen resulteerden in een grotere bezettingsgraad en woondichtheid dan de thans voorliggende aanvraag die zich beperkt tot vijf volwaardige woongelegenheden;

Overwegende dat er aldus aanleiding bestaat om het advies van de gemachtigde ambtenaar bij te treden en om vergunning te verlenen onder de in het beschikkende gedeelte opgelegde voorwaarden";

Overwegende dat de tussenkomende partij opwerpt dat de verzoekende partijen geen belang hebben bij de vordering; dat zij ter zake doen gelden dat uit de overgelegde aangetekende brieven gestuurd door de verzoekende partijen aan de bouwheer, impliciet maar duidelijk blijkt dat de verzoekende partijen akkoord gaan met de oprichting van de meergezinswoning "nu zij zich zelfs vragen stellen over de muurovername, en nu zij een technisch probleem voortvloeiende uit

de plaatsing van de vloerplaat schriftelijk wensen te bespreken", dat verzoekende partijen "daarenboven (...) ook hun medewerking (hebben) verleend voor de plaatsbeschrijving van hun woning welke werd opgemaakt teneinde de staat van hun gebouw te beschrijven om aldus problemen te voorkomen wanneer zich lopende de werken schade of scheurvorming zou voordoen, (dat) deze elementen (...) er op (wijzen) dat onmiddellijk na de aanvang van de bouwwerken (verzoekende partijen) akkoord gingen met de oprichting van het gebouw"; dat zij voorts doet gelden dat vanaf de plaatsing van de vloerplaat de verzoekende partijen een perfect zicht hadden op de oppervlakte welke zou worden ingenomen, dat dit samen met de inzage van de plans - minstens ter gelegenheid van de bespreking inzake de muurovername - duidelijk aantoonde dat de hoofdbouw dieper was dan hun eigen hoofdgebouw, dat gezien hun zoon architect is en zich met de onderhandelingen inliet, de verzoekende partijen onmogelijk kunnen voorhouden dat zij niet wisten hoe het gebouw er zou uitzien;

Overwegende dat de vergunning betrekking heeft op een perceel dat paalt aan de grond van de verzoekende partijen; dat de verzoekende partijen alleen daardoor reeds van het vereiste belang doen blijken; dat de tussenkomenende partij op het eerste gezicht niet aannemelijk maakt dat uit de door haar ter terechtzitting overgelegde briefwisseling die dateert van vóór de thans bestreden beslissing, op ontegensprekelijke wijze vaststaat dat de verzoekende partijen hebben ingestemd met de oprichting van het gebouw; dat voorts de vraag of de verzoekende partijen, al dan niet via hun zoon, wisten hoe het gebouw er uit zou zien, op het eerste gezicht niet relevant lijkt ter beoordeling van het belang van de verzoekende partijen bij de vordering; dat op het eerste gezicht de exceptie niet kan worden aangenomen;

Overwegende dat krachtens artikel 17, §§ 1 en 2, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid kan worden besloten onder de drievoudige voorwaarde dat uiterst dringende noodzakelijkheid voorhanden is, dat ernstige middelen worden aangevoerd die de nietigverklaring van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen;

Overwegende dat, wat de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering betreft, de verzoekende partijen uiteenzetten dat zij pas op 8 mei 2003

kennis kregen van de beslissing en de beslissing per post ontvingen op 12 mei 2003, dat daarvoor het bestuur niet heeft gemeld dat er een beslissing was, dat dit ook niet kon worden vermoed, dat de werken op 12 mei 2003 werden aangevangen, dat de vordering tot schorsing bijgevolg ongeveer 8 dagen na de verzending van de beslissing per fax en vier dagen na ontvangst per post en aanvang van de werken wordt ingediend, dat deze termijn een redelijke termijn is; dat zij voorts doen gelden dat de nadelige gevolgen nu reeds aanwezig zijn, dat de werken al waren aangevat onder de eerste vergunning, dat "nu (...) koortsachtig (wordt) verdergebouwd, (dat) men (...) zelfs voor de techniek (heeft) gekozen om enkel de ruwbouw op te trekken, zonder de meer tijdsroovende aanbrenging van de gevelstenen", dat met een gewoon schorsingsberoep of een vernietigingsberoep niet nuttig kan worden opgekomen tegen de nadelige en onherstelbare gevolgen van het verder afwerken van het gebouw (de laatste verdieping, dak, binnenafwerking, autostaanplaatsen), dat enkel door een zeer snel optreden de nadelige gevolgen kunnen worden vermeden;

Overwegende dat de eerste verwerende partij het bestaan van de uiterst dringende noodzakelijkheid betwist; dat zij doet gelden dat op 27 maart 2003 door de verzoekende partijen een afschrift werd neergelegd van het besluit tot intrekking van de eerder verleende stedenbouwkundige vergunning, dat de verzoekende partijen pas meer dan een maand later, m.n. op 5 mei 2003 voor de eerste maal navraag deden op de dienst ruimtelijke ordening omtrent het feit of er eventueel een nieuwe stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd, dat de verzoekende partijen toegeven dat ze op 8 mei 2003 de thans bestreden vergunning verkregen, dat het gaat om identiek hetzelfde dossier en dit met een klein verschil inzake de formele motivering van de vergunning, dat de redactie van het eerste ingediende verzoekschrift dus grotendeels kon worden overgenomen, dat toch nog 11 dagen werd gewacht vooraleer het verzoekschrift neer te leggen, dat indien de verzoekende partijen diligent en alert hadden opgetreden, ze in de periode van 27 maart tot 5 mei 2003 regelmatig navraag hadden gedaan naar de stand van zaken;

Overwegende dat de tweede verwerende partij een analoog betoog houdt; dat zij doet gelden dat de vergunning dateert van 7 april 2003, dat de verzoekende partijen op de hoogte waren van de intrekking op 17 maart 2003 van de door de verzoekende partijen bestreden vergunning van 14 oktober 2002, dat de verzoekende partijen op de hoogte zijn van het blijvend voornemen om de aangevraagde werken uit te voeren, dat de verzoekende partijen het niet nodig achtten om te informeren of er na de intrekking een nieuwe stedenbouwkundige

vergunning werd verleend, dat ze 31 dagen wachtten vooraleer zij voor het eerst informeerden naar de bestreden beslissing, dat de verzoekende partijen nochtans de plicht hebben om het nodige te doen om van de inhoud van een stedenbouwkundige vergunning kennis te nemen van zodra zij moeten vermoeden dat er een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd, dat ze zich niet anders dan bewust konden zijn van het blijvend voornemen de aangevraagde werken uit te voeren, dat in hoofde van de verzoekende partijen dan ook niet anders dan een uitgesproken vermoeden kan bestaan dat een nieuwe stedenbouwkundige vergunning wordt of is afgeleverd, dat ze niettemin nalieten hierover navraag te doen tot op 8 mei 2003; dat de verwerende partij besluit dat de verzoekende partijen niet met de vereiste spoed, diligentie en alertheid hebben gereageerd en onredelijk lang hebben gewacht met het informeren naar de bestreden beslissing en het indienen van het verzoekschrift;

Overwegende dat de tussenkomende partij ter zake doet gelden dat "iemand die een bezwaarschrift indient en er al een vroeger heeft ingediend, wordt geacht met meer diligentie de werkzaamheden te volgen", dat de verzoekende partijen inzage namen van de nieuwe stedenbouwkundige vergunning welke hen werd gefaxt op 8 mei 2003, dat de verzoekende partijen nogmaals 11 dagen lieten verstrijken sedert het ogenblik waarop zij officieel wisten dat er een stedenbouwkundige vergunning was afgeleverd, dat op 9 mei 2003 de activiteiten werden hernomen door de aannemer die materiaal aanvoerde om de volgende werkdag van start te kunnen gaan, dat deze werken werden gevolgd door de verzoekende partijen, "welke continu foto's maken van elke beweging op de werf", dat trouwens moet worden opgemerkt dat in de stad Aalst de dienst stedenbouw alle werkdagen geopend is voor het publiek zodat ten allen tijde inzage kan worden genomen van de vergunning, zeker door de rechtstreekse buur;

Overwegende dat, gelet op het zeer uitzonderlijk en zeer ongewoon karakter van de uiterst dringende procedure tot schorsing van de tenuitvoerlegging van een administratieve rechtshandeling waarin de wet voorziet, en op de ernstige stoornis die zij in het normaal verloop van de rechtspleging voor de Raad van State teweegbrengt, waarbij de rechten van verdediging van de verwerende partijen en eventueel tussenkomende partijen tot een strikt minimum zijn herleid, de uiterst dringende noodzakelijkheid op het eerste gezicht onbetwistbaar moet zijn; dat een verzoeker die meent een beroep te moeten doen op de procedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid alleszins moet aantonen bij het instellen van de vordering met de vereiste spoed, diligentie en alertheid te zijn opgetreden, en

bovendien aan de hand van duidelijke gegevens en feiten moet aannemelijk maken dat, indien de vordering wordt ingesteld volgens de gewone schorsingsprocedure, de uitspraak over deze vordering onherroepelijk te laat zou komen om nog enig nuttig effect te sorteren;

Overwegende dat niet wordt betwist dat de eerste verwerende partij de bestreden beslissing, die dateert van 7 april 2003, aan de raadsman van de verzoekende partijen heeft gefaxt op 8 mei 2003; dat de tussenkomenende partij erkent dat "op vrijdag 21 maart 2003 (...) de werken (werden) stilgelegd (...) onmiddellijk nadat de stad Aalst aan de tussenkomenende partij had laten weten dat de (op 14 oktober 2002 verleende) bouwvergunning werd ingetrokken"; dat laatstgenoemde partij tevens stelt dat op basis van de thans bestreden beslissing "de werken (werden) hervat op maandag 12 mei 2003, nadat op vrijdag 9 mei 2003 door de aannemer het materieel en het materiaal terug op de werf werden gebracht om de werken op 12 mei opnieuw te kunnen opstarten"; dat op 16 mei 2003 de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid bij aangetekend schrijven aan de Raad van State werd verzonden; dat derhalve, rekening houdende met de korte tijdsperiode tussen de kennisgeving van de bestreden vergunning aan de verzoekende partijen en het indienen van de vordering tot schorsing, niet kan worden verweten dat de verzoekende partijen niet met de vereiste spoed zouden hebben gehandeld; dat de verwerende noch de tussenkomenende partijen aannemelijk maken noch enig bewijsmateriaal aanbrengen dat redelijkerwijs doet vermoeden dat de verzoekende partijen, aan de hand van wat zij vóór 9 mei 2003 op het te bebouwen terrein konden vaststellen, zich rekenschap ervan dienden te geven dat na de intrekking door de eerste verwerende partij van de eerder bestreden vergunning, een nieuwe (gedeeltelijke regularisatie)vergunning was afgegeven; dat voorts deze eis om met de vereiste spoed, diligentie en alertheid op te treden, niet inhoudt dat, indien de verzoekende partijen op de hoogte zijn van de intrekking van een eerder verleende stedenbouwkundige vergunning, alsook van "het blijvend voornemen om de aangevraagde werken uit te voeren", de verzoekende partijen ertoe verplicht zouden zijn om zich op regelmatige tijdstippen naar het gemeentehuis of naar het terrein te begeven c.q. zich aldaar te informeren, ten einde na te gaan welke na de intrekking van de stedenbouwkundige vergunning, de stand van zaken is en of desgevallend al dan niet een nieuwe stedenbouwkundige vergunning is verleend; dat overigens niets degene die een stedenbouwkundige vergunning heeft verkregen of verleend, belet de belanghebbende derden, zoals degenen die tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift hebben ingediend of die een eerdere vergunning met een

annulatieberoep hebben bestreden, van de afgifte van de nieuwe stedenbouwkundige vergunning in kennis te stellen; dat verder niet betwist wordt dat de werken reeds dermate zijn gevorderd dat het gebouw op zeer korte termijn kan worden afgewerkt en in gebruik genomen; dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen voldoende concrete gegevens bevat om de uiterst dringende noodzakelijkheid van de vordering afdoende te verantwoorden;

Overwegende dat, wat de tweede voorwaarde betreft, de verzoekende partijen in een derde middel onder meer de schending aanvoeren van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel,

"doordat, het College van Burgemeester en Schepenen een vergunning verleent tot oprichting van een meergezinswoning met de volgende motieven:

Het college kan evenwel het advies van de gemachtigde ambtenaar bijtreden: Overwegende evenwel dat het college van burgemeester en schepenen uit het advies van de gemachtigde ambtenaar kan opmaken dat hier gestreefd wordt naar een passende woonverdichting die geen afbreuk doet aan de ruimtelijke draagkracht van de betrokken woonkern;

Overwegende dat zich in de onmiddellijke omgeving meerdere panden voordoen die zijn opgericht of gebruikt worden als meergezinswoningen en kamerwoningen, temeer daar zich in de omgeving twee hogescholen bevinden;

Overwegende dat de gemachtigde ambtenaar er terecht op wijst dat het gabariet van het kwestieus gebouw in overeenstemming is met de bebouwing in de omgeving,

Overwegende dat het ontwerp inderdaad het algemeen profiel volgt van de omliggende bebouwing en dat een bouwdiepte van 12, 00 meter behoort tot de gangbare en aanvaardbare stedenbouwkundige normen die in die omgeving worden gehanteerd, zoals overigens blijkt uit verschillende B.P.A.'s en ontwerp-BPA's die werden opgemaakt voor de naaste omgeving,

Overwegende dat het links aanpalende gebouw een grotere bouwdiepte dan 12, 00 meter vertoont op de verdieping;

Overwegende dat het college onterecht geen rekening heeft gehouden met het verlenen van een bouwvergunning op 29 juni 1992 om op het betrokken perceel een gesloten bebouwing op te richten met tien studio's en met het verlenen van een bouwvergunning op 23 juni 1997, verlengd op 8 juni 1998 voor het oprichten van tien studio's;

Overwegende dat deze eerder afgeleverde vergunningen resulteerden in een grotere bezettingsgraad en woondichtheid dan de thans voorliggende aanvraag die zich beperkt tot vijf volwaardige woongelegenheden;

Overwegende dat er aldus aanleiding bestaat om het advies van de gemachtigde ambtenaar bij te treden en om vergunning te verlenen onder de in het beschikkende gedeelte opgelegde voorwaarden;

Terwijl, eerste onderdeel, luidens artikel 19, derde alinea van het Inrichtingsbesluit een bouwvergunning slechts mag worden afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan; dat de vereiste van de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening van een gebied een ruimtelijk en een esthetisch aspect betreft en bijvoorbeeld voor gevolg zal hebben dat de vergunning voor een inrichting die weliswaar verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving wat haar bestemming betreft en wat betreft de hinder die zij voortbrengt, toch nog zal worden geweigerd omdat het gebouw qua omvang, bouwstijl, ligging, afwerking, enz. storend is voor de omgeving (...).

Dat het vergunde gebouw terdege storend is voor de omgeving;

Dat het vergunde gebouw een meergezinswoning uitmaakt in een omgeving van uitsluitend ééngezinswoningen (zie verslag De Lannoy, stuk 31, bijlage, kaart ééngezinswoning/appartementen en woondichtheid); dat in de hele wijk slechts op straathoeken meergezinswoningen bestaan, met een maximum van drie wooneenheden per gebouw; dat enkel in de Vooruitzichtstraat twee studentenverblijven met respectievelijk 5 en 12 studenten kamers worden voorzien; dat dit geenszins vergelijkbaar is (zie trouwens al het straatbeeld, foto's p. 8-9 in stuk 31) met het vergunde project waar 5 volledige appartementen worden voorzien;

Dat bijgevolg het vergunde project de enige meergezinswoning met vijf appartementen in de hele wijk en schril afsteekt tegen de twee naastliggende ééngezinswoning, waaronder deze van verzoekers in de Asserendries van de hoek met de Volksverhefferingstraat en de hoek met de Sint-Annalaan; dat dus wel degelijk afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke draagkracht;

Dat de zogenaamde woonverdichting ook het bestreden besluit niet kan dragen; dat uit het voorgaande al blijkt dat de verdichting in casu niet passend is; dat daarenboven de woonverdichting m.b.t. het vergunde project hier zo groot is dat ook dit motief niet meer in alle redelijkheid verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening;

Dat in de Asserendries, kant bouwterrein de bouwdichtheid in de omgeving gemiddeld 60 woningen per hectare en aan de overzijde van de weg gemiddeld 25 bedraagt; dat het project echter een bouwdichtheid heeft van 175 of 7 maal hoger dan de minimum waarde vermeld in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (p. 385), namelijk 25 en het drievoud van het gemiddelde van de omgeving;

Dat tenslotte ook het bouwvolume afsteekt tegen deze van de woningen in de omgeving; dat in tegenstelling tot de beweringen in het bestreden besluit het gabariet van het vergunde project niet in overeenstemming is met de omgeving; dat op de verdiepingen een bouwdiepte is voorzien die 3,14 meter langer is dan de omliggende woningen (12 m tegen 9 m); dat de kroonlijsthoogte slechts voor 15 % aansluit op de aanpalende woningen (voorkant project over 70 % gevelbreedte en achterkant project 100% gevelbreedte een kroonlijsthoogte van 8,42 m ten opzichte van de rechtsaanpalende woning met 7,50 m); dat de dakvorm van het project (deels plat, deels zadeldak) afwijkt van de vorm van de aanpalende woningen (hellende dakvlakken); dat de nokhoogte van de daken ook afwijkt (project 12,17 m tegen 11,60 m bij rechtsaanpalende woning); dat de achtergevel niet aansluit bij deze van de burens (afstand ongeveer 3 m; zie ook 3 D projectie als bijlage bij stuk 31); dat de linker en rechter zijrand van het plat dak geen deel uitmaakt van de respectievelijke gabarieten;

Dat het project ook de enige is waar vijf parkeerplaatsen in de tuin worden voorzien; dat dus niet alleen een groot appartementsgebouw wordt voorzien, maar dat i.p.v. garages te voorzien in het gebouw zelf de tuin ook nog eens wordt ingepalmd;

Dat uit het verslag De Lannoy en voornamelijk uit de 3D-voorstelling (zie bijlage stuk 31) volgt dat de beoordeling die door het schepencollege gemaakt

is van de goede plaatselijke ordening, kennelijk onredelijk is, minstens geen concrete toetsing inhoudt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening (...); dat bijgevolg het bestuur in redelijkheid absoluut niet kon vaststellen dat het project in overeenstemming was met de goede ruimtelijke ordening en aldus de in het middel aangegeven bepalingen schendt; (...)"

Overwegende dat de eerste verwerende partij antwoordt als volgt :

"Verzoekers geven zelf toe dat het op te richten gebouw verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening maar stelt dat het gebouw qua omvang, bouwstijl en ligging storend is voor de omgeving.

Hiervoor wordt verwezen naar het feit dat in de naaste omgeving slechts eengezinswoningen voorhanden zijn. Bij deze redenering moet men de naaste omgeving wel zeer eng benaderen. In de omgeving zijn verschillende meergezinswoningen. Men laat het voorkomen als zou het hier gaan om een appartementencomplex terwijl het slechts gaat om 5 modale appartementen. Uit de plannen blijkt duidelijk dat qua bouwhoogte en bouwdiepte het op te richten gebouw in wezen weinig verschilt met de bestaande woningen.

Verzoekers trachten dit te bewijzen door het aanhalen van de kroonlijsthoogte dewelke amper een meter verschilt met het naastliggende gebouwen terwijl de bouwhoogte nagenoeg gelijk is. Wat de bouwdiepte betreft blijkt uit de neergelegde stukken dat dit een normale bouwdiepte is voor het centrum van de stad.

Het project omvat in de tuin inderdaad 4 autostandplaatsen (en geen vijf).

Er werd reeds uitvoerig uiteengezet dat de andere buur van verzoekers eveneens van haar tuin parkeergelegenheid heeft gemaakt voor haar advocatenpraktijk zodat ook deze redenering niet opgaat.

Nogmaals wordt verwezen naar bepalingen van recente BPA's waarbij de huidige toegestane bouwdiepte wordt weerhouden in de voorschriften."

Overwegende dat de tweede verwerende partij inzake het eerste onderdeel van het middel antwoordt dat bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening het bestuur over een zeer grote discretionaire bevoegdheid beschikt, dat indien zoals te dezen het geval is, het betrokken perceel niet is gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, deze discretionaire bevoegdheid nog groter is, dat de verzoekende partijen niet ernstig kunnen voorhouden dat een gesloten meergezinswoning met drie appartementen en twee duplexen meer hinder veroorzaakt dan respectievelijk vijf en twaalf studentenkamers, dat in het verleden bouwvergunningen werden afgeleverd om op het betrokken perceel een gesloten bebouwing op te richten met tien studies welke meer hinder zouden hebben veroorzaakt, dat uit de bestreden beslissing voldoende blijkt dat de vergunde meergezinswoning geenszins in schril contrast staat met de onmiddellijke omgeving, dat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat geen enkele andere overheid, zich baserend op dezelfde gegevens, tot de bestreden beslissing zou kunnen komen,

dat de verzoekende partijen er op geen enkele wijze in slagen de kennelijke onredelijkheid van de beslissing aan te tonen;

Overwegende dat de tussenkomenende partij het eerste onderdeel van het middel als volgt beantwoordt :

"Eisers stellen volkomen ten onrechte dat het vergunde gebouw storend is voor de omgeving.

Vooreerst wordt het aspect woondichtheid onderzocht.

Uit het verslag De Lannoy kan worden afgeleid dat de omgeving - welke wordt gevormd door een rechthoekig blok, begrensd door de Asserendries, Sint-Annalaan, Vooruitzichtstraat en Volksverheffingsstraat, op twee halfopen bebouwingen na, bestaat uit gesloten bebouwingen.

Op het plan wordt aangeduid dat er zich in de omgeving 7 meergezinswoningen bevinden.

De landmeter berekent dat de op te richten woning een bebouwingsdichtheid heeft van 175 wooneenheden per hectare; in hetzelfde blok bevinden zich echter ook een woning met een bouwdichtheid van 315 wooneenheden per hectare, en één van 270 wooneenheden per hectare. Er bevinden zich 9 woningen met een bouwdichtheid van minstens 100 wooneenheden per hectare.

De kleine meergezinswoning past derhalve volledig in het beeld van de stadskern.

Er dient trouwens te worden op gewezen dat het een gebouw betreft met 5 appartementen, waarvan er drie van het één-slaapkamer type zijn, en 2 appartementen hebben een extra slaapkamer in de verloren ruimte van het zadeldak.

Het gebouw past perfect in de omgeving, waar in een gesloten bebouwde omgeving ééngezinswoningen samengaan met meergezinswoningen en met studentenkamers.

De foto's 30 tot 42 geven een beeld van meergezinswoningen in de rechthoek begrensd door de Asserendries, Sint-Annalaan, Vooruitzichtstraat en Volksverheffingsstraat.

Vervolgens wordt het aspect esthetisch uitzicht bekeken.

Foto's van de Asserendries (foto's 18 en 19) tonen aan dat deze straat een zeer heterogeen karakter heeft wat betreft uitzicht van de gebouwen; geen enkele kroonlijst hangt op dezelfde hoogte; er is een afwisseling in de richting van de nokken; de dakvlakken liggen niet in hetzelfde vlak, er wordt ruim gebruik gemaakt van dakuitsprongen, dakkapellen en lucarnes. Gans dit uitzicht bepaalt het karakter van de straat en van de daar rond liggende straten, en heeft op zichzelf een aangenaam esthetisch karakter in tegenstelling tot sommige woonblokken in andere delen van de stad.

Er wordt tevens gesteld dat het bouwvolume zou afsteken tegen de woningen in de omgeving; dit is flagrant onjuist wat mag blijken uit de ganse fotoreportage; de woning van verzoekers zelf is groter en hoger dan het op te richten gebouw; het is breder aan de straat, het heeft een dakuitsprong welke aan de straatzijde zeer hoog is, het heeft -naar Vlaamse gewoonte -een gedeelte bijgebouwen achteraan, gaande tot dertig meter bouwdiepte, en het bijgebouw is op 30 meter diepte nog twee verdiepingen hoog. (zie foto 24)

Het linkse gebouw heeft een dakkapel aan de voorzijde, welke zo hoog is als de nok van het op te richten gebouw. (foto 18)

Daarenboven is er door de architect rekening mee gehouden dat de voorgevel niet doet denken aan een meergezinswoning, doch gelijk is aan de andere woningen in de pare zijde van de Asserendries.

Volledig in strijd met de waarheid wordt gesteld dat de bouwdiepte van het hoofdgebouw 3,14 meter langer is dan de omliggende woningen; de meerdiepte is iets minder dan 3 meter (zie foto's 20, 21 en 22) doch in de zelfde straat hebben bijna alle woningen op de verdieping een grotere bouwdiepte. De bouwdiepte over twee verdiepingen van eisers bedraagt 30 meter !!! (foto24)

Volledig in strijd met de waarheid wordt gesteld dat de nokhoogte van het gebouw van eisers en de nokhoogte van het op te richten gebouw 57 centimeter zouden verschillen; uit de foto 17 blijkt dat de nokhoogte identiek zal zijn na afwerking !

Volledig in strijd met de waarheid wordt er gesteld dat er vijf parkeerplaatsen zijn voorzien, terwijl dit er slechts vier zijn.

Volledig in strijd met de waarheid wordt er gezegd dat in de buurt geen andere parkeerplaatsen zijn voorzien in de tuinen; de woning nr. 32 heeft een zeer grote garage en open staanplaatsen, bedoeld voor het cliënteel. (Advocatenkantoor) (foto 28) De woning nr. 30 heeft verschillende garageboxen welke worden verhuurd (een 12-tal) en verschillende open staanplaatsen. (foto 29)

Het is onbegrijpelijk dat de waarheid geweld wordt aangedaan en dat iedereen op een dwaalspoor wordt gezet, enkel en alleen om te verhinderen dat het actuele perceel wordt bebouwd.

Gezien het project wel in overeenstemming is met de bouwwijze in de omgeving is het eerste onderdeel van het derde middel niet gegrond.";

Overwegende dat artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, bepaalt dat de vergunning, ook al is de aanvraag niet in strijd met het gewestplan of ontwerp-gewestplan, slechts wordt afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening; dat de in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen vervatte verplichting tot uitdrukkelijke motivering op het eerste gezicht inhoudt dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de goede plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermeldt waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt en waaruit blijkt dat zij is uitgegaan van gegevens die in rechte en in feite juist zijn, dat zij die correct heeft beoordeeld en dat zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen; dat uit voormelde bepalingen volgt dat enkel met de in de bestreden beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden;

Overwegende dat de Raad van State in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheids-toezicht niet vermag zijn beoordeling van de goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid; dat hij wel bevoegd is na te gaan of de administratieve overheid de haar terzake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft

beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Overwegende dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening prima facie in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat deze beoordeling in concreto dient te geschieden; dat al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag ook rekening kan worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving; dat de ordening in de ruimere omgeving uiteraard minder doorslaggevend is daarbij en er alleszins niet mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, wat de elementen betreft uit een ruimere omgeving die bij de beoordeling worden betrokken, buiten beschouwing wordt gelaten;

Overwegende dat de motivering van het standpunt van het college van burgemeester en schepenen inzake de bestreden vergunning hierboven werd weergegeven; dat hieruit blijkt dat de bestreden beslissing wat de beoordeling van de aanvraag ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening betreft, overweegt dat zich in de onmiddellijke omgeving meerdere panden voordoen die zijn opgericht of gebruikt worden als meergezinswoningen en kamerwoningen, temeer daar zich in de omgeving twee hogescholen bevinden; dat uit de gegevens van de zaak en inzonderheid uit de door de verzoekende partijen bijgebrachte documentatie in deze stand van het geding evenwel blijkt dat deze aanwezigheid van meergezins- en kamerwoningen geen aan de onmiddellijke omgeving ontleend feitelijk gegeven lijkt te zijn, maar veeleer een element lijkt uit de ruimere omgeving; dat voorts wordt gesteld dat "de gemachtigde ambtenaar er terecht op wijst dat het gabariet van het kwestieus gebouw in overeenstemming is met de bebouwing in de omgeving"; dat evenwel op het eerste gezicht de gemachtigde ambtenaar het enkel heeft over het feit "dat de nieuwbouw kadert in de bebouwde toestand van de aangrenzende eigendommen en wordt voorzien binnen een stedenbouwkundig gangbaar dwarsprofiel", doch dat hij de (onmiddellijke) omgeving bij deze beoordeling niet betreft; dat ook dit argument derhalve op het eerste gezicht de beoordeling van de aanvraag ten aanzien van de goede ruimtelijke ordening niet kan schragen; dat het college verder stelt dat het "ontwerp inderdaad het algemeen profiel volgt van de omliggende bebouwing en dat een bouwdiepte van 12,00 meter behoort tot de gangbare en aanvaardbare stedenbouwkundige normen die in die omgeving worden gehanteerd, zoals overigens blijkt uit verschillende B.P.A.'s en ontwerp-B.P.A.'s die werden opgemaakt voor de naaste omgeving"; dat evenmin duidelijk is wat in dit

motief wordt bedoeld met de "omgeving" en de "naaste omgeving"; dat het op het eerste gezicht niet duidelijk blijkt dat bedoeld wordt het algemeen profiel van de aan het bouwperceel palende of in de onmiddellijke omgeving gelegen gebouwen en gronden; dat ook niet blijkt dat onder "naaste omgeving" bedoeld wordt de ordening in de onmiddellijke omgeving; dat in de mate dat de eerste verwerende partij haar beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening steunt op vroeger voor het betrokken bouwperceel verleende vergunningen, dit in deze stand van het geding niet kan gelden als een beoordeling in concreto van de goede plaatselijke ordening te meer dat deze vergunningen niet zijn uitgevoerd en overigens vervallen lijken en derhalve niet als referentiepunt voor de onmiddellijke omgeving kunnen gelden, onverminderd de vraag overigens in hoeverre deze vergunningen wel wettig waren; dat tot slot het argument van de gemachtigde ambtenaar inzake de woonverdichting evenmin op zich lijkt te kunnen volstaan om de afgifte van de bestreden vergunning te verantwoorden, nu dit argument geen concrete toetsing inhoudt van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, los van de vraag of ook dit argument op een correcte feitenvinding is gesteund; dat de formeel uitgedrukte motieven van de bestreden beslissing op het eerste gezicht niet toelaten te besluiten dat het college van burgemeester en schepenen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de bouwaanvraag met de goede plaatselijke ordening in concreto rekening heeft gehouden met de ordening van de onmiddellijke omgeving; dat op de toelichting ter zake in latere procedurestukken en ter terechtzitting uiteraard geen acht mag worden geslagen; dat in deze stand van het geding niet blijkt dat de vergunningverlenende overheid 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, naar behoren heeft verantwoord; dat het middel in zoverre ernstig is;

Overwegende dat de verzoekende partijen, wat de derde voorwaarde betreft, laten gelden wat volgt :

"De eigendom van verzoekers en het terrein waarop het vergunde project zal gebouwd worden liggen naast elkaar in dezelfde straat. Het terrein waarop het vergunde appartementsgebouw wordt ingeplant situeert zich links tegen de gevel van de eigendom van verzoekers (zie stuk 3, foto's stukken 8, 26 en 31). Visueel bevinden beide gebouwen zich in dezelfde straat (zie foto's bijlage bezwaarschrift, hierbij gevoegd als stuk 8, stukken 26 en 31). Van op de straatzijde bevindt de eigendom van verzoekers zich rechts van het bouwproject.

Het bouwproject voorziet de oprichting van een groot appartementencomplex (3 appartementen en 2 duplex of dus in totaal 5 woningen in één gebouw) in vergelijking met de bebouwing in de wijk. Slechts één driepersoonswoning (hoek Sint~Analaan) en één tweepersoonswoning (hoek Welvaartstraat) bevindt zich

in de straat. Deze woningen zijn echter steeds woningen die door de ligging aan de straathoek gelegen zijn in twee straten. Deze vaststelling geldt trouwens niet alleen voor de Asserendries, maar voor de hele wijk (zie stuk 31, kaart eengezinswoning/appartement).

De afmetingen betreffende de bouwdiepte (12 m), de bouwhoogte (drie bouwlagen), de breedte (9 m) en de hoogte van de verdiepingen (2, 44 m), de oppervlakte (284 m²) en het totale volume (1130 m³), hebben een negatief effect op het eigendom van verzoekster (zie stukken 2 en 4).

Het nieuwe appartementsgebouw zal zich ten zuidoosten van de eigendom van verzoekers bevinden (zie plan stuk 3). Door de natuurlijke omwenteling van de Aarde rond de Zon zal de eigendom van verzoekers gedurende een groot deel (tot in de namiddag) van de dag in de schaduw van het nieuwe gebouw staan en dit gedurende de warmste momenten van de dag.

Door de onderlinge oriëntatie van de beide gebouwen zal de schaduwslag belangrijk zijn. De aanzienlijk grotere gabariet van het project ten opzichte van de omliggende woningen en het grotere bouwvolume van het vergunde gebouw, doordat tot een diepte van 12 m en dus 3 meter meer dan bij de eigendom van verzoekers, zal een grotere schaduwslag op de eigendom van verzoekster werpen (zie projecties bij stuk 8 en 31).

De schaduwslag zal een vermindering van licht en bezonning meebrengen. De achterkant en een deel van de tuin van verzoekster zullen deels onbruikbaar zijn. Ten minste zal de schaduwslag op de eigendom van verzoekster een ernstige genotsvermindering van de eigendom veroorzaken. Vanaf het ogenblik dat het nieuwe vergunde gebouw zal uitgevoerd worden zal de schaduw ontstaan.

Uit het door verzoekers bevolen expertise blijkt dat op de eerste en tweede verdieping worden in het project twee appartementen per bouwlaag ingericht met zicht op de leefkeuken en tuin van verzoekers. Dit betekent een aanzienlijke vermindering van de privacy (zie stuk 31, p. 10 en de projecties in bijlage).

Door de afwijkingen ten opzichte van de andere gebouwen in de wijk en de aantasting van de tuinzone zal de harmonie van het straatbeeld en van de wijk verstoord worden (zie stuk 3 en foto's bij stuk 8).

Door toe te laten dat in een tuinzone niet minder dan 4 autostaanplaatsen mogen ingeplant worden zal verkeer toegelaten worden in de tuinzone. De geluidshinder zal het stilgebied die normaal tuinen zijn verstoren. De rust die van deze tuinen uitgaat op de bewoners en in casu verzoekers zal weg genomen worden. Het genot van de tuin gaat deels verloren.

Doordat toegelaten wordt om diep in de tuinzone te bouwen en daarna nog 4 staanplaatsen te mogen bouwen, zal een bedrukkend effect ontstaan. Het uitzicht van de achtertuinten wordt verstoord. Het aan en afrijden van wagens zal voor hinder zorgen (stank en geluid).

Er worden ook geen geluidswerende muren voorzien al dan niet met groenaanleg. Daarentegen wordt een 3 m hoge muur voorzien die de bezonning nog verder reduceert en de ongunstige gevolgen van de bouw van de woningen nog verder versterkt.

De toename van de schaduwslag, de geluidshinder, de vermindering van de privacy en de aantasting van de tuinzone zal een ernstig nadeel aan verzoekers berokkenen en is nu al een ernstig nadeel (zie foto's stuk 25). Dit nadeel zal berokkend worden vanaf de tenuitvoerlegging van de stedenbouwkundige vergunning.";

Overwegende dat de eerste verwerende partij doet gelden dat het gabariet van de nieuw te bouwen meergezinswoning quasi identiek is aan de woning van de verzoekende partijen : nokhoogte 12 meter, kroonlijsthoogte 8 m 40, dat uit de plannen duidelijk blijkt dat de voorziene bouwdiepte slechts 3 meter hoger ligt dan de bouwdiepte van de woning van de verzoekende partijen, dat de tuin een diepte van

30 meter heeft, dat slechts een verwaarloosbaar deel van de tuin misschien minder lichtinval zal krijgen, dat uit de foto's blijkt dat dit gedeelte niet de tuin betreft, maar een 3,5 meter brede koer met een diepte van ongeveer 7 m, dat het nieuw op te richten gebouw amper invloed zal hebben op de lichtinval, dat uit de plannen blijkt dat de eigenlijke tuin van verzoekers geen enkel nadeel qua lichtinval zal ondergaan, dat wat de autostandplaatsen betreft, het vrij logisch is dat er voor de bewoners wordt voorzien in parkeergelegenheid, dat de opmerkingen inzake geluidsoverlast en veiligheid geen overwegingen van stedenbouwkundige aard zijn, dat er trouwens in een straat met veelal gesloten bebouwing ook geluidsoverlast zou zijn van parkerende en geparkeerde voertuigen in de straat, dat door de hoogte van de muur de verzoekende partijen geen last kunnen ondervinden van de geparkeerde wagens, dat de buur van de verzoekende partijen ook autostandplaatsen heeft voorzien in haar tuin, dat verder het bewust kiezen voor bewoning in het stadscentrum nadelen kan teweegbrengen voor de rustige bewoning, dat het vrij duidelijk is dat het wonen in een stadscentrum met zich meebrengt dat bebouwbare percelen omwille van de beschikbaarheid ervan en de kosten/baten analyse zullen gebruikt worden voor meergezinswoningen, dat uit het advies van de gemachtigde ambtenaar overduidelijk blijkt dat "het gebouw qua kroonlijsthoogte en gabariet kadert in de woning van (verzoekende partijen)", dat de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift geen bezwaren formuleerden inzake het wegnemen van bezonning, inzake de schaduwslag, de vermindering van de privacy in de leefkeuken en in de tuin, dat de verzoekende partijen hiervan niets aanhaalden in hun eerste verzoekschrift;

Overwegende dat de tweede verwerende partij doet gelden dat in een stadskern, met rijbebouwing, het niet ongebruikelijk is dat een aanpalend gebouw een schaduw werpt op het naastliggende perceel of gebouw, dat uit het kadastraal plan en de foto's blijkt dat de omgeving zeer dicht is bebouwd, dat het vergunde project duidelijk geen afbreuk doet aan de ruimtelijke draagkracht van de betrokken woonkern, dat deze eventuele vermindering van licht en bezonning bovendien niet de onbruikbaarheid van het gebouw of de tuin van de verzoekende partijen inhoudt, dat de lichtinval in de tuin van verzoekende partijen zeker niet wordt weggenomen, dat het stuk tuin dat gedurende een deel van de dag geen zon zou krijgen, bezwaarlijk een echte tuin kan worden genoemd, dat het een koertje is, dat bovendien nu reeds een muur is opgetrokken tussen beide percelen, zodat het betreffende koertje nu reeds in de schaduw ligt, dat zelfs indien de bouwdiepte zou beperkt worden tot die van de woning van de verzoekende partijen, nog een deel van de dag het zonlicht van de verzoekende partijen zou verminderd worden in vergelijking tot een perceel waarop niet is gebouwd, dat de verzoekende partijen er niet in slagen aan te tonen "wanneer en hoelang per dag het zonlicht precies verminderd is met betrekking tot

hun woning", dat het beweerde nadeel voortvloeit uit de bestemming van het gewestplan en vroeger verleende vergunningen in de omgeving, dat de verzoekende partijen ten onrechte stellen dat de afwijkingen ten opzichte van de andere gebouwen in de wijk en de aantasting van de bouwzone de harmonie van het straatbeeld en de wijk zal verstoren, dat wat de geluidshinder betreft die zal ontstaan door de vier parkeerplaatsen achteraan het perceel, deze nooit een grote geluidshinder kunnen veroorzaken, dat niet duidelijk is wat de verzoekende partijen bedoelen met het feit dat deze parkings en de toelating om diep in de tuinzone te bouwen een bedrukkend effect zal geven, dat trouwens niet correct is dat diep in de tuinzone wordt gebouwd, dat evenmin wordt verduidelijkt dat het uitzicht van de achtertuinen zou worden verstoord, dat de eerste verdieping, dewelke het nadeel met zich meebrengt, reeds is opgetrokken en de verzoekende partijen niet aanvoeren dat de tweede verdieping een nadeel zou meebrengen, dat aldus ondertussen - mede door het talmen van verzoekers - het nadeel is gerealiseerd;

Overwegende dat de tussenkommende partij na een omschrijving van de onmiddellijke omgeving, doet gelden dat in een straat met gesloten bebouwing schaduwslag op het gebouw van de nabuur een natuurlijk fenomeen is, dat de verzoekende partijen door hun muur en hun haag de bezonning zelf wegnemen, dat het onjuist is dat de inplanting van open autostandplaatsen in de tuin een bedrukkend effect heeft gelet op de hoogte van de tuinmuur, dat uit de overgelegde stukken blijkt dat deze muur 8,80 m hoog was en door de huidige eigenaar van de grond uit veiligheidsredenen werd gesloopt tot op 3,70 m, dat de verzoekende partijen voorbij gaan aan het feit dat hun buur garages en parkeerplaatsen heeft ingeplant achteraan de tuin op ongeveer 60 m, dat de woning verder ook een twaalfstal garages in de tuinstrook heeft, evenals open parkeerplaatsen, dat de verzoekende partijen zelf een doorrit hebben onder hun woning zodat zij met de wagen de tuin kunnen bereiken, dat ze in hun bezwaarschrift met geen woord reppen over het wegnemen van bezonning en het werpen van schaduwen, dat de door de verzoekende partijen overgelegde 3D simulatie inzake het wegnemen van de bezonning geen wetenschappelijke waarde heeft vermits ze niets zegt over het seizoen waarop de simulatie betrekking heeft noch over het uur van de dag waarop de simulatie zou slaan, dat een dergelijke simulatie geen enkele waarde heeft en niet geloofwaardig is; dat de tussenkommende partij voorts onder het kopje "uiterst dringende noodzakelijkheid" aanvoert dat thans de tweede verdieping en de dakverdieping is afgewerkt qua ruwbouw en enkel nog de houten dakconstructie dient te worden geplaatst, dat gezien deze kleiner is dan die van de verzoekende partijen, het verder zetten van het bouwwerk geen verdere hinder meer zal meebrengen voor eisers, dat de ruwbouw is voltooid, dat een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden

beslissing aan het ingeroepen nadeel niets meer kan veranderen; dat de schorsing derhalve geen nut meer oplevert voor de verzoekende partijen;

Overwegende dat de verzoekende partijen wonen op het rechts aanpalende perceel; dat uit de goedgekeurde plannen blijkt dat op het bouwperceel de oprichting wordt voorzien van een meergezinswoning met een bouwdiepte van 12 m op de verdieping, zijnde (ongeveer) drie meter dieper dan die van verzoekende partijen; dat verder blijkt dat op de eerste en tweede verdieping van het vergunde project twee appartementen per bouwlaag worden ingericht, alsook twee slaapkamers in het zoldergedeelte die deel uitmaken van de op de tweede verdieping ingerichte appartementen, zijnde in totaal vijf appartementen in het vergunde gebouw; dat uit de overgelegde foto's blijkt dat deze appartementen uitzien op de leefkeuken - "koertje" - en de tuin van de verzoekende partijen; dat gelet op de concrete aard, de concrete inplanting, bouwdiepte en bestemming van de vergunde bouwwerken, de verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hun woon- en leefklimaat vanuit de woning en de tuin op ingrijpende wijze zal aantasten en een aanzienlijke vermindering van de privacy kan berokkenen; dat zulks in de concrete omstandigheden een ernstig nadeel is; dat het daarbij niet nodig is om punt per punt de diverse aangevoerde aspecten van het aangevoerde nadeel te onderzoeken; dat de omstandigheid dat de door de verzoekende partij overgelegde 3D-simulatie - uiteraard - geen wetenschappelijke waarde heeft, aan deze vaststelling geen afbreuk doet; dat het veroorzaken van een ernstig nadeel door de tenuitvoerlegging van de thans bestreden vergunning door alle middelen van recht kan worden aannemelijk gemaakt; dat het aangevoerde nadeel afdoende blijkt uit de plannen en de overgelegde foto's waaronder die overgelegd door de tussenkommende partij; dat het derhalve niet nodig is ter beoordeling van het ernstig nadeel de in opdracht van de verzoekende partijen uitgevoerde driedimensionele simulatie op haar wetenschappelijke merites te onderzoeken; dat het aangevoerde nadeel niet uitsluitend volgt uit de door het gewestplan bepaalde bestemming van het bouwperceel, maar uit de concrete invulling die de thans bestreden stedenbouwkundige vergunning geeft aan deze in het gewestplan vastgestelde bestemming; dat een gewestplan weliswaar de algemene bestemming van het bouwperceel vaststelt waardoor inrichtingen die niet in strijd zijn met deze bestemming kunnen worden vergund, doch dat zulks, gelet op het bepaalde in artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen -waarvan hiervoor overigens is komen vast te staan dat op het eerste gezicht de vergunning deze bepaling miskent- niet uitsluit dat de concrete invulling van deze gewestplanbestemming door het vergunnen van een inrichting die niet strijdt met de

in het gewestplan bepaalde algemene bestemming, een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan inhouden; dat de omstandigheid dat de meergezinswoning wordt vergund in een stedelijke woonomgeving, niet tot gevolg heeft dat verzoekende partijen zich dienen neer te leggen bij om het even welke stedenbouwkundige vergunning voor een meergezinswoning; dat een verzoeker immers slechts die werken en handelingen moet dulden voor de uitvoering waarvoor een wettige stedenbouwkundige vergunning is verleend; dat de omstandigheid dat het nadeel niet verschilt met of zelfs geringer is dan het nadeel dat zou volgen uit een andere invulling van de bestemming niet relevant is; dat evenmin relevant is de omstandigheid dat vroeger een hoge muur de percelen scheidde vermits deze toestand reeds geruime tijd voor het verlenen van de bestreden vergunning is gewijzigd; dat de ernst van het nadeel niet wordt ontkracht door de omstandigheid dat de verzoekende partijen in hun bezwaarschrift noch in een eerder verzoekschrift de thans aangevoerde nadelen uiteenzetten; dat voorts ter terechtzitting de partijen niet betwisten dat de werken nog niet voltooid zijn noch dat het gebouw nog niet gebruiksklaar is; dat derhalve evenmin aannemelijk wordt gemaakt dat het door de verzoekende partijen aangevoerde nadeel thans reeds volledig is gerealiseerd; dat dus de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing nog steeds haar nut heeft; dat de uiteenzetting van de verzoekende partijen voldoende concrete en precieze gegevens bevat die aannemelijk maken dat de verwezenlijking en de bestemming van het vergunde gebouw op het naburige perceel een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen in de zin van artikel 17, § 2, van de gecoördineerde wetten van de Raad van State;

Overwegende dat is voldaan aan de door artikel 17, §§ 2 en 3 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State opgelegde voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid te bevelen,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de n.v. PRINSENHOF in de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de beslissing van 7 april 2003 van het college van burgemeester en schepenen van de stad AALST waarbij aan de n.v. PRINSENHOF de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het oprichten van een gesloten meergezinswoning, op een perceel gelegen aan de Asserendries 36 te Aalst, kadastraal bekend Sectie C, nr. 0648L02.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid wordt uitgesteld.

De kosten van de tussenkomst in de schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op zesentwintig mei 2003, door :

de HH. G. DEBERSAQUES, wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
W. GEURTS, griffier.

De griffier,

De voorzitter,

W. GEURTS.

G. DEBERSAQUES.