

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 184.531 van 24 juni 2008
in de zaak A. 161.157/X-12.253.**

In zake :

1. Dirk COPPENS,
2. Nadine VAN IMPE,
die woonplaats kiezen bij
advocaten D. LINDEMANS en F. DE PRETER,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Keizerslaan 3

tegen :

1. de stad AALST,
die woonplaats kiest bij
advocaat J. NIJS,
kantoor houdende te 9200 DENDERMONDE,
Noordlaan 82-84,
2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat P. AERTS,
kantoor houdende te 9000 GENT,
Coupure 5.

tussenkommende partij :

Polydoor VAN LANGENHOVE,
die woonplaats kiest bij
advocaat L. LOOS,
kantoor houdende te 9300 AALST,
Majoor Claserstraat 8.

DE RAAD VAN STATE, Xe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat Dirk COPPENS en Nadine VAN IMPE op 24 maart 2005 hebben ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van 13 december 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad AALST waarbij aan Polydoor VAN LANGENHOVE de vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een appartementsgebouw gelegen Majoor Charles Claserstraat 8 te Aalst, kadastraal bekend sectie C nr. 1000/t-3;

Gelet op het arrest nr. 154.227 van 27 januari 2006 waarbij de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing wordt verworpen;

Gezien het verzoekschrift tot voortzetting, op 24 februari 2006 ingediend door de verzoekende partijen;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst, op 4 april 2006 ingediend door Polydoor VAN LANGENHOVE;

Gelet op de beschikking van 4 mei 2006 die de tussenkomst van Polydoor VAN LANGENHOVE toelaat;

Gezien de memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur A. VAN MINGEROET;

Gelet op de beschikking van 5 maart 2007 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 29 november 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 14 december 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter R. STEVENS;

Gehoord de opmerkingen van advocaat D. LINDEMANS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat P. VANDENDAEL, die loco advocaat J. NIJS verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat K. DE MULDER, die loco advocaat P. AERTS verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat Y. SACREAS, die loco advocaat L. LOOS verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van auditeur A. VAN MINGEROET;

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

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. De feiten

1.1. De tussenkomende partij is eigenaar van het hoger vermelde perceel.

De verzoekende partijen zijn eigenaar van een woning met tuin gelegen aan de Vooruitgangstraat 13 te Aalst, achteraan palend aan voornoemd perceel. Zij zijn tevens eigenaar van een strook grond gelegen langsheen het perceel van de tussenkomende partij die hun tuin verbindt met de Majoor Claserstraat.

Het kwestieuze perceel is overeenkomstig het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem, vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, gelegen in woongebied.

Het is niet gelegen binnen een gebied waar een door de Koning -thans de Vlaamse regering- goedgekeurd bijzonder plan van aanleg bestaat, en evenmin binnen het gebied van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

1.2. De tussenkomende partij diende met betrekking tot het voormelde terrein bij het stadsbestuur van Aalst achtereenvolgens twee aanvragen in tot het verkrijgen van een vergunning voor het bouwen van een appartementsgebouw, die bij besluiten van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 7 november 1988 en 2 mei 1989 werden geweigerd.

1.3. De tussenkomende partij diende vervolgens een derde aanvraag in, die door het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst op 29 januari 1990 werd vergund.

Bij arrest nr. 39.972 van 2 juli 1992 vernietigde de Raad van State op vordering van de verzoekende partijen dit besluit. In dit arrest werd ondermeer het volgende overwogen :

“dat het motief van deze weigeringsbeslissing derhalve gesteund was, eensdeels, op de vergroting van de reeds bestaande ‘schaalbreuk t.o.v. de aanpalende panden’ en, anderzijds, ‘op de bezwaarschriften ontvangen naar aanleiding van het openbaar onderzoek’; dat uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst hoegenaamd niet blijkt waarom werd geoordeeld dat voldaan werd aan die opmerkingen; dat inzonderheid niet blijkt waarom het college van mening was dat aan de

bezwaren van onder meer verzoekende partijen m.b.t. onder meer de hoogte van het ontwerp en van de uitzichten, werd voldaan; dat de eerste verwerende partij de gegevens uit het administratief dossier en uit de opeenvolgende bouwontwerpen waaruit zou moeten blijken dat de bouwplannen werden gewijzigd teneinde tegemoet te komen aan de bezwaren, niet aanwijst; dat het middel gegrond is”.

1.4. De tussenkommende partij dient daarop een vierde aanvraag in. Bij besluit van 21 december 1992 verleende het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst de vergunning.

Bij arrest nr. 41.591 van 15 januari 1993 schorste de Raad van State op vordering van de verzoekende partijen de tenuitvoerlegging van het vergunningsbesluit van 21 december 1992 en werd aan de verwerende partij een dwangsom opgelegd van 1.000.000 Bfr. per dag of gedeelte van een dag dat zij toelaat dat er werkzaamheden plaatsvinden aan, in of op het betrokken pand.

In dit arrest werd onder meer het volgende overwogen :

“Overwegende dat op het bezwaar van verzoekers dat de op de bouwplannen aangegeven ‘nokhoogte en hoogte van de achtergevel’ van het te vergunnen gebouw onjuist zijn en in werkelijkheid onderscheidenlijk 21,15 m en 14,55 m bedragen, in de nota gevoegd bij de notulen van de vergadering van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst, van 12 oktober 1992 wordt geantwoord dat de voorziene hoogten ‘wel degelijk kloppen’ en dus overeenkomen met de door de verzoekers aangegeven cijfers en dat uit het plan nr. 7 ‘gevels en doorsneden’ blijkt dat ‘het gabariet van het gebouw, waarvoor aanvraag, onder het gabariet ligt van het te slopen gebouw’, en op hun bezwaar dat het te vergunnen appartementsgebouw ontoelaatbare uitzichten verschaft op hun achterliggende tuin, dat ‘wordt voldaan aan de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, inzonderheid artikel 679, (volgens hetwelk) rechtstreekse lichten en zichten op 19 centimeter van de perceelsgrens toegelaten zijn’ en dat de klacht bovendien irrelevant is aangezien het nieuwe gebouw een bestaand gebouw zal vervangen dat ‘belangrijk hoger en groter is’; dat aldus m.b.t. het verschil van de bouwvolumes van beide bedoelde gebouwen weliswaar wordt erkend dat de hoogten van het vergunde gebouw die door verzoekers worden aangehaald, inderdaad overeenkomen met die welke op de bouwplannen zijn aangegeven en met de aangevochten bouwvergunning worden goedgekeurd, doch op geen enkele wijze wordt aangetoond, zelfs niet gepoogd wordt aan te tonen, dat die hoogten, in tegenstelling met wat verzoekers beweren, minder groot zijn dan die van het vervangen gebouw; dat alleszins uit een van de bij de bouwaanvraag gevoegde plannen, en in acht genomen de daarin aangehouden schaal, afgeleid kan worden dat de nokhoogte van dat laatste gebouw ongeveer 18,5 m bedroeg; dat de verwijzing naar artikel 679 van het Burgerlijk Wetboek voorts geen stedenbouwkundig argument vormt, geen aanwijziging geeft omtrent de verenigbaarheid van het bouwproject met de eisen van de goede plaatselijke aanleg en genendele aantoon dat het vergunde gebouw, dat boven de links en rechts ervan gelegen woningen uitsteekt, ten opzichte van deze laatste geen schaalbreuk teweegbrengt; dat het argument, afgeleid uit het feit dat het nieuwe gebouw een bestaand oud gebouw heeft vervangen, evenmin waarde heeft, gelet op de aard van het oude gebouw, namelijk een handelspand voor het drogen en het opslaan van hop en in acht genomen dat het andere gebouw aan

de kant van het eigendom van verzoekers enkel met vier, van mat glas voorziene vensters hierop uitgaf, terwijl ten gevolge van de uitvoering van de vergunde bouwwerken door viermaal zoveel, van gewoon, doorzichtig glas voorziene vensters op de tuin van verzoekers uitzicht gegeven zal worden vanuit bewoonde appartementen; dat in het advies van de gemachtigde ambtenaar waarvan de bouwvergunning het beschikkend gedeelte overneemt, in wezen enkel wordt gezegd dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren dit keer 'behoorlijk en zorgvuldig (heeft) onderzocht, beoordeeld en beantwoord', op grond van 'een weerleggingsnota dd. 23.9.92 van de architect die de bouwplannen ontworpen had' en 'na kennisname van de resultaten van een onderzoek van zijn diensten' ter plaatse, en wordt verklaard dat de opvattingen en stellingen van het college kunnen worden bijgetreden inzonderheid omdat 'de konstruktie zoals ze thans opgericht werd, niet meer dan normale hinder veroorzaakt t.o.v. de aangelanden-klagers'; dat het advies aldus enkel beweringen bevat die op geen manier worden gemotiveerd of gestaafd; dat het middel ernstig is".

Deze vergunning werd vervolgens ingetrokken.

1.5. De tussenkomen partij diende een vijfde aanvraag in bij het stadsbestuur van Aalst. Bij besluit van 22 november 1993 verleende het college opnieuw de vergunning.

Deze vergunning werd bij arrest nr. 88.151 van 21 juni 2000 vernietigd.

In dit arrest werd ondermeer het volgende overwogen :

"Overwegende dat de bij de genoemde decreetsbepaling aan het college van burgemeester en schepenen opgelegde verplichting het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar over te nemen in de beslissing waarbij het over de bouwaanvraag beslist, ertoe strekt het toezicht van de gemachtigde ambtenaar op de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen mogelijk te maken; dat de gemachtigde ambtenaar immers op zicht van de vergunning moet kunnen nagaan of deze overeenstemt met het gegeven advies en, zo niet, of er grond is de vergunning te schorsen; dat evenwel het feit dat op de beslissingen van het college van burgemeester en schepenen door de gemachtigde ambtenaar controle wordt uitgeoefend, dit college ervan niet ontslaat zich een eigen opvatting te vormen en te onderzoeken of een bouwaanvraag de behoorlijke aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt en of aan de eisen gesteld ter waarborging van die goede aanleg -door het college beter gekend dan door de gemachtigde ambtenaar- is tegemoet gekomen; dat het college van burgemeester en schepenen, doordat het over een eigen beslissingsbevoegdheid beschikt, ertoe gehouden is zijn eigen redengeving te doen kennen; dat, in het geval dat het college van oordeel is dat, wat hem betreft, de redenen vervat in het beschikkend gedeelte van het advies van de gemachtigde ambtenaar het verlenen van de vergunning verantwoorden, de motiveringsverplichting op zijn minst vereist dat het college van burgemeester en schepenen dit in zijn beslissing over de bouwaanvraag dan ook met zoveel woorden vermeldt;

Overwegende dat het bestreden besluit verwijst naar de aanvraag, naar de stedenbouwwet, naar artikel 123 van de gemeentewet, naar het koninklijk besluit van 6 februari 1971 betreffende de behandeling en openbaarmaking van

de bouwaanvragen en naar de algemene en gemeentelijke bouwverordeningen; dat het vaststelt dat er voor het gebied geen bijzonder plan van aanleg bestaat, dat het bouwperceel niet gelegen is binnen het gebied van een behoorlijk vergunde verkaveling, dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regelen van openbaarmaking, zoals bepaald bij koninklijk besluit van 6 februari 1971, dat 4 bezwaarschriften zijn ingediend, dat het college daarover heeft beraadslaagd en beslist; dat voorts het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt overgenomen; dat het besluit geen redengeving van het college van burgemeester en schepenen bevat; dat het tweede onderdeel van het middel gegrond is”.

1.6. Op 21 augustus 2003 ontvangt het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van de tussenkomende partij een aanvraag voor het regulariseren van een appartementsgebouw gelegen te Majoor Charles Claserstraat 8 te Aalst.

1.7. Tijdens het openbaar onderzoek worden vier bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de verzoekende partijen en één door hun raadsman.

1.8. Op 8 december 2004 brengt de gemachtigde ambtenaar volgend gunstig advies uit :

“OVERWEGEND GEDEELTE
STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT PLANNEN VAN
AANLEG

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan AALST - NINOVE - GERAARDSBERGEN - ZOTTEGEM (KB 30/05/1978) gelegen in een woongebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag. Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling. Het blijft de bevoegdheid van de overheid de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde gewestplan.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met het geldende plan, zoals hoger omschreven.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen

Niet van toepassing.

VERORDENINGEN

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

EXTERNE ADVIEZEN

Het college van burgemeester en schepenen bracht op 28.6.2004 een gunstig advies uit.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

Wettelijke bepalingen

Er werd een openbaar onderzoek gehouden. De aanvraag valt immers onder de bouwaanvragen die moeten openbaar gemaakt worden volgens artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering van 30 maart 2001:

- gebouwen of constructies met een volume van meer dan 2000m³;
- aanvragen scheimuren, of in aanmerking komend voor mandeligheid.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

De voorgeschreven procedure van openbaar onderzoek werd gevolgd. Er werden vier bezwaarschriften ingediend.

Evaluatie bezwaren

Mijn bestuur sluit zich aan bij de uitgebreide en concrete weerlegging door het college van alle geuite bezwaren, zoals verwoord in het uittreksel uit de notulen van het college van burgemeester en schepenen van 28.6.2004 en aangevuld met de overwegingen zoals opgenomen in de navolgende rubriek 'Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening'.

HISTORIEK

Zie artikel 5 'Administratieve procedures (aanvraag bouwvergunningen)' (...) van het document 'Verantwoordingsnota' van de aanvrager. (...)

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Het eigendom in aanvraag met de erop bestaande bebouwing situeert zich in de kern van de stad Aalst. Het is gelegen langs de Majoor Charles Claserstraat die circa 80m zuidoostwaarts uitmondt op het Stationsplein.

Aan de noordoostelijke zijde van de genoemde straat bevindt zich het talud van de spoorweg. Het pand in aanvraag behoort tot een gebouwenrij in aaneengesloten bouwwijze. De functie van die gebouwen betreft overwegend woongebouwen en kantoren. Het gabariet ervan varieert tussen twee en vier bouwlagen in het verticale voorgevelvlak afgedekt met een hellende bedaking waarvan enkele met dakuitbouwen. De foto's 9 tot en met 15 van het document 'Fotoreportage' van de aanvrager geven een duidelijk beeld van de Majoor Charles Claserstraat. (...)

Op het perceel in aanvraag is een appartementsgebouw in aaneengesloten bouwwijze opgericht met een dwarsprofiel van vier bouwlagen in het verticale voorgevelvlak, afgedekt met een afgeknot zadeldak waarin zich in het dakvlak vooraan vier dakuitbouwen bevinden.

Voorgesteld wordt om voor dit gebouw een stedenbouwkundige vergunning te bekomen nadat de vorige bouwvergunning dd 22.11.1993 bij arrest van de Raad van State werd vernietigd.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet dat door het college op 28.6.2004 een gemotiveerd gunstig advies werd verleend. Gelet dat mijn bestuur dat advies leest in samenhang met de beraadslaging door het college van 28.6.2004 over de ingediende bezwaren of

opmerkingen die werden geuit naar aanleiding van het openbaar onderzoek. Gelet dat mijn bestuur, in vervolg op een eerste lezing en evaluatie van het bovengenoemde advies van het college, een aantal vragen aan het college heeft gesteld met verzoek een aantal aspecten van dat advies aan te vullen en/of te verduidelijken.

Gelet dat in reactie daarop aan mijn bestuur de gevraagde aanvullingen werden geformuleerd.

Gelet dat die aanvullingen hierna in de punten 1 tot en met 3 worden overgenomen.

Gelet dat bij grondige nalezing en evaluatie van zowel het advies van 28.6.200 als van de voornoemde aanvullingen, mijn bestuur zich integraal aansluit bij de daarin geformuleerde gemotiveerde standpunten met uitzondering van de besluiten geformuleerd in de artikels 10.3.2.1 en 10.3.2.2 (...) van de 'Documenten openbaar onderzoek'.

1. Omtrent punt 5.1 van de beraadslaging door het college over de ingediende bezwaren of opmerkingen en waarin wordt gesteld: 'In de omgeving bevinden zich nog tal van gebouwen met gelijkaardige V/T indexen.' Aan die overweging werd het navolgende toegevoegd:

'Met betrekking tot de beoordeling van de goede plaatselijke ordening en de stelling dat zich in de omgeving tal van gebouwen voordoen met gelijkaardige V/T-indexen en gelijkaardige functies (kantoren, winkels, appartementen) wordt hierna een opsomming gegeven van gebouwen in de onmiddellijke en ruime omgeving. De meeste van die gebouwen vertonen een V/T-index = 1, hetgeen betekent dat er een volledige terreinbezetting is.

gebouw gelegen Denderstraat nummer 34 - hoek Denderstraat/spoorweg

kadastraal gekend : sectie C, nr. 100016, s7.

gebruik : nieuwbouw meergezinsgebouw (in gebruik najaar 2004) met 4 bouwlagen en hellend dak en 5 bewoonbare niveaus.

totaal : 13 woonentiteiten.

gebouw gelegen Majoor Claserstraat nummer 19 - hoek Majoor Claserstraat/Denderstraat

kadastraal gekend : sectie C, nr. 1000g6.

gebruik : mixte kantoren en bewoning met 3 bouwlagen en hellend dak en 4 bewoonbare niveaus.

gebouw gelegen Majoor Claserstraat nummer 12 - hoek Majoor Claserstraat/Cumonstraat

kadastraal gekend : sectie C, nr. 1000z4.

gebruik : mixte kantoren en bewoning met 4 bouwlagen en hellend dak en 5 bewoonbare niveaus.

gebouw gelegen Majoor Claserstraat nummer 10 - Hoek Majoor Claserstraat/Cumonstraat

kadastraal gekend : sectie C, nr. 1 000k.

gebruik : bewoning met twee en een halve bouwlaag met hellend dak.

totaal : 8 woonentiteiten.

gebouw gelegen Majoor Claserstraat nummer 3

kadastraal gekend : sectie C, nummer 988s.

gebruik : bewoning met 3 bouwlagen en hellend dak.

gebouw gelegen Majoor Claserstraat nummer 1 - hoek Majoor Claserstraat/Statieplein

kadastraal gekend : sectie C nr. 988t2.

gebruik : mixte handel (café/restaurant) en bewoning (meerdere entiteiten).

gebouw gelegen Vooruitgangstraat nummer 1a

kadastraal gekend : sectie C, nr. 1000v2.

gebruik : mixte handel en bewoning (meerdere woonentiteiten) met 3 bouwlagen en hellend dak.

gebouw gelegen Dr. A. Sierensstraat (voorheen Nijverheidsstraat) rechts van huisnummer 10

kadastraal gekend : sectie C, nr. 993e3

gebruik : nieuwbouw meergezinsgebouw ten behoeve van sociale huisvesting - het gebouw is in opbouw/afwerking heeft 4 bouwlagen en hellend dak en 5 bewoonbare niveaus.

totaal : 24 woonentiteiten.

gebouw gelegen hoek Stationsstraat/Statieplein

kadastraal gekend : sectie C, nr. 996x2.

gebruik : mixte handel en bewoning met 3 bouwlagen en hellend dak

gebouw gelegen Stationsstraat nummer 24

kadastraal gekend : sectie C, nr. 996a3.

gebruik : meergezinsgebouw met 5 bouwlagen en hellend dak en 6 bewoonbare niveaus (6 woonentiteiten).

gebouw gelegen Stationsstraat nummer 16

kadastraal gekend : sectie C, nr. 996g4.

gebruik : meergezinsgebouw met 3 bouwlagen en hellend dak en 4 bewoonbare niveaus.

gebouw gelegen Stationsstraat nummer 14

kadastraal gekend : sectie C, nr. 996e4.

gebruik : meergezinsgebouw met 5 bouwlagen + hellend dak met 6 bewoonbare niveaus.

gebouw gelegen Stationsstraat nummer 8

kadastraal gekend : sectie C, nr. 996a5.

gebruik : meergezinsgebouw met 5 bouwlagen en hellend dak en 6 bewoonbare niveaus.

Besluit

Een V/T = 1 was en is niet ongebruikelijk, eerder normaal

- gezien er in de Majoor Claserstraat nog minimum 5 gelijkaardige gebouwen met een V/T-index = 1 aanwezig zijn,
- gezien de vele voorbeelden in de Stationsstraat,
- gezien het meergezinsgebouw in oprichting ten behoeve van sociale inrichting van appartementen gelegen in de Dr. André Sierensstraat waar eveneens het bouwperceel volledig wordt bebouwd. Gelet dat mijn bestuur zich aansluit bij de hierboven geformuleerde aanvullingen.

2. Omtrent punt 5.1 van de beraadslaging door het college over de ingediende bezwaren of opmerkingen en waarin wordt gesteld: 'Zowel qua bouwdiepte als bouwhoogte worden de gangbare normen niet overschreden.' Aan die overweging werd het navolgende toegevoegd:

'Er wordt met betrekking tot de bouwdiepte alsook de bouwhoogte rekening gehouden met de gangbare normen die van toepassing zijn in de stad Aalst. 18,00 meter bouwdiepte op het gelijkvloers en 15,00 meter bouwdiepte op de verdiepingen zijn gangbare normen voor appartementsgebouwen in een sterk verstedelijkt weefsel. Qua bouwhoogte zijn 4 bouwlagen (gelijkvloers + 3 verdiepingen) en een dakvolume met dakuitbouwen niet vreemd aan de omgeving.

De bestaande bouwdiepte op het gelijkvloers (bestaande toestand vóór realisatie van het gebouw) correspondeert toevallig exact met de gangbare 18,00 meter bouwdiepte; conform de aanduidingen op de plannen en conform de toestand ter plaatse werden de muurgedeelten op het gelijkvloers ongewijzigd gelaten omdat ze correspondeerden met de gangbare toelaatbare

bouwdieptes. Op het bovenliggende niveau is een bouwdiepte van 15,00 meter uitgevoerd en dit conform de gangbare van toepassing zijnde normen. Bovendien zijn maatregelen genomen, bijkomend vergund, doch eveneens opgenomen in huidig dossier, door het aanbrengen van hoekvormige geveluitbouwen tegen de achtergevel waardoor de ramen over 45/ gedraaid zijn ten opzichte van de achtergevel. Hierdoor is er voor gezorgd dat geen enkele inkijk mogelijk is in de tuinen van de achterliggende percelen, ondanks de grote afstand ten opzichte van de achterliggende gebouwen (± 30 meter) in tegenstelling tot de gangbare meest voorkomende tussenafstanden tussen de achtergevels van de gebouwen in de stad.

De toegestane bouwhoogte en bouwdiepte, die toevallig weinig afwijken van wat de bestaande toestand was, zijn aldus conform met de algemeen geldende en algemeen toekomstgerichte plannen in de stad Aalst en wijken er niet van af waardoor deze geen bezwaar kunnen vormen.

Huidig dossier is aangepast aan de voornoemde gangbare stedenbouwkundige basisprincipes en houdt tevens rekening met de opmerkingen die geleid hebben tot twee voorgaande ongunstige adviezen en weigeringen van de bouwvergunning.'

Gelet dat mijn bestuur zich aansluit bij de hierboven geformuleerde aanvullingen.

3. Omtrent de historiek van het dossier waaruit blijkt dat aanvankelijke bouwaanvragen resulteerden in weigeringsbeslissingen in tegenstelling tot daarop volgende aanvragen die hebben geleid tot vergunningsbeslissingen werd het navolgende geformuleerd.

'Weigeringsbesluit van 7 november 1988 (bouwaanvraag van 10 mei 1988) met advies van ROHM - Oost-Vlaanderen:

'ongunstig gelet op:

1) de te grote bouwhoogte en diepte, de schaal (dakkapellen met twee verdiepingen) waardoor de goede aanleg van de plaats in het gedrang komt

2) de ingediende bezwaren : een ontwerp met een maximum bouwdiepte van 18.00 meter op het gelijkvloers en 15.00 meter op de verdieping kan het voorwerp uitmaken van een nieuw onderzoek'.

Op basis van deze gegevens werd een nieuw bouwaanvraagdossier ingediend door de bouwheer op 12 december 1988 (ontvangstbewijs) waarvoor opnieuw een openbaar onderzoek werd gehouden.

Uit nazicht van de bouwplannen gevoegd bij het bouwdoossier blijkt dat voldaan is aan de geformuleerde opmerkingen zoals vervat in het weigeringsbesluit van 7 november 1988.

De grondplannen en de gevels werden hertekend, zodat :

- het gelijkvloers een bouwdiepte heeft van 18.00 meter,
- de verdiepingen zich beperken tot een bouwdiepte van 15.00 meter,
- het dakvolume en de dakkapellen beduidend geringer worden (kleinere dakbasis - dezelfde dakhelling, dus minder hoogte en beduidend minder volume).

Op grond van de bezwaren werd het volgende advies uitgebracht :

'ongunstig om reden dat de dakkapellen in de voor- en achtergevel door hun grote afmetingen de reeds bestaande schaalbreuk ten opzichte van de aanpalende panden nog vergroot, waardoor de goede aanleg van de plaats in het gedrang komt en gelet op de bezwaarschriften ontvangen naar aanleiding van het openbaar onderzoek'.

Dit advies heeft geleid tot het weigeringsbesluit van 2 mei 1989.

Ingevolge deze opmerkingen werd door de aanvrager terug een nieuw bouwaanvraagdossier ingediend op 10 juli 1989, welke zich aanpast aan de geformuleerde opmerkingen in het voormeld ongunstig advies. Er wordt een bouwvergunning afgeleverd op 29 januari 1990.

Nazicht van het plannenbundel leert ons dat volgende grondige wijzigingen zijn aangebracht:

- de dakkapellen in de voorgevel werden beduidend in afmetingen en volume beperkt,
- in de achtergevel werden alle dakkapellen gewoon gesupprimeerd en vervangen door dakvlakvensters, schuin liggend in het dakvlak.’

Gelet dat het voorgaande overzicht duidelijk maakt dat in de loop van het dossier aan het bouwontwerp essentiële wijzigingen werden aangebracht die het hierboven aangehaalde wijzigen van het standpunt van zowel mijn bestuur als het college wettigen.

Gelet dat in de ‘Documenten openbaar onderzoek’ twee artikels voorkomen waarvan mijn bestuur zich niet met het erin geformuleerde besluit kan aansluiten, namelijk:

artikel 10.3 3.2.1. (...) omtrent de perceelsbreedte,

artikel 10.3.2.2 (...) omtrent de perceelsdiepte.

Gelet dat daarin immers enerzijds een verwijzing wordt gemaakt naar de gangbare normen aangaande de perceelsbreedte en -diepte maar waaraan anderzijds een conclusie wordt verbonden aangaande de bouwdieptes van het gebouw.

Gelet dat mijn bestuur zich daarom enkel aansluit bij de gangbare normen die in die twee artikels worden opgesomd en constateert dat de perceelsbreedte en -diepte van het eigendom in aanvraag daaraan voldoen.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit 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.

BESCHIKKEND GEDEELTE

ADVIES

Gunstig”.

1.9. Op 13 december 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst de gevraagde regularisatievergunning.

Dit is het bestreden besluit.

2. Ten gronde

2.1. Standpunt van de partijen met betrekking tot het tweede en derde middel

2.1.1. Uiteenzetting van het tweede en derde middel in het verzoekschrift :

“2. Tweede middel

Genomen uit, de schending van het artikel 19 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Doordat, de bestreden beslissing een vergunning verleent voor een appartementsgebouw met een bouwdiepte van 18 meter op de gelijkvloerse verdieping en 15 meter op de verdiepingen, door te stellen dat qua bouwdiepte de gangbare normen niet werden overschreden, en door te stellen dat er 'rekening werd gehouden met de gangbare normen die van toepassing zijn in de stad Aalst', en door te stellen dat '18 meter bouwdiepte op de gelijkvloers en 15 meter bouwdiepte op de verdiepingen gangbare normen zijn voor appartementsgebouwen in een sterk verstedelijk weefsel'.

Terwijl, de vergunningverlenende overheid de vergunning dient te beoordelen op haar persoonlijke merites op het vlak van de goede ruimtelijke ordening, en deze niet vermag te beoordelen op grond van algemeen gangbare normen die geen betrekking hebben op de concrete gesteldheid van de plaats.

TOELICHTING

Artikel 19, laatste lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de 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 ruimtelijke ordening. Op grond van artikel 43 van Stedenbouwdecreet is de vergunningverlenende overheid, zolang er voor het gebied geen bijzonder plan van aanleg bestaat of geen verkavelingsvergunning is verleend, ertoe gehouden is geval per geval te onderzoeken of de vergunning de goede aanleg van de plaats niet in het gedrang brengt. Het komt de Raad van State toe na te gaan of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij op grond van een correcte beoordeling van de gegevens van de aanvraag en van de gesteldheid van de plaats in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de vergunning kon worden verleend.

Eén en ander moet, overeenkomstig artikel 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen blijken uit de motivering van de vergunning.

Het advies van de gemachtigde ambtenaar, waarbij het college van burgemeester en schepenen zich aansluit, bevat ten aanzien van de beoordeling van de bouwdiepte de volgende passage :

'Omtrent punt 5.1 van de beraadslaging door het college over de ingediende bezwaren of opmerkingen en waarin wordt gesteld: 'zowel qua bouwdiepte als bouwhoogte worden de gangbare normen niet overschreden'. Aan die overweging werd het navolgende toegevoegd: 'Er wordt met betrekking tot de bouwdiepte alsook de bouwhoogte rekening gehouden met de gangbare normen die van toepassing zijn in de stad Aalst : 18,00 meter op het gelijkvloers en 15,00 meter bouwdiepte op de verdiepingen zijn gangbare normen voor appartementsgebouwen in een sterk verstedelijk weefsel.... De bestaande bouwdiepte op het gelijkvloers (bestaande bouwdiepte voor realisatie van het gebouw) correspondeert toevallig exact met de gangbare 18,00 meter bouwdiepte: conform de aanduidingen op de plannen en conform de toestand ter plaatse werden de muurgedeelte op het gelijkvloers ongewijzigd gelaten omdat ze corresponderden met de gangbare toelaatbare bouwdieptes. Op het bovenliggende niveau is een bouwdiepte van 15,00 meter uitgevoerd en dit conform de gangbaar van toepassing zijnde normen'.

In de motivering door het college van burgemeester en schepenen staat bovendien:

'Overwegende dat de afmetingen en het bouwvolume van het gebouw beantwoorden aan de gangbare stedenbouwkundige normen voor een verstedelijkte stadskern, temeer daar het opgerichte gebouw qua

bouwdiepte en bouwhoogte aanzienlijk minder groot is dan het voormalige hopmagazijn.'

Uit deze citaten blijkt dat de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van de aanvaardbaarheid van het aangevraagde gebouw op het vlak van de bouwdiepte in hoofdzaak verwijst naar de 'gangbare normen'.

De verwijzing naar het voormalige hopmagazijn gebeurt slechts ter illustratie. Bovendien is deze verwijzing weinig dienstig, nu dit gebouw reeds 13 jaar geleden afgebroken werd, en bovendien achteraan slechts een blinde muur had, hetgeen stedenbouwkundig een heel andere beoordeling vergt dan een gevelwand met twintig ramen voor evenveel woongelegenheden.

Het is duidelijk dat deze 'gangbare norm' geen bestaande reglementaire norm is. Blijkbaar wordt bedoeld op wat 'gebruikelijk' is, maar dergelijke 'normen' - als ze al zouden bestaan - verantwoordt geenszins om in alle gevallen zonder concrete beoordeling gebouwen conform deze gebruiken toe te staan. Uw Raad heeft er reeds op gewezen dat een verwijzing naar de algemene situatie in de binnenstad onvoldoende is (...). Uw Raad heeft tevens reeds geoordeeld dat uit een motivering die stelt dat 'het voorstel (...) beantwoordt aan de gebruikelijke maatvoering voor particuliere woningbouw m.n. maximum 15 m op het gelijkvloers en maximum 12 m op de verdieping' en dat 'in een stedelijke omgeving (...) de hinder die dergelijk bouwvolume met zich meebrengt aanvaardbaar (wordt) geacht niet 'zonder meer kan worden besloten dat de concrete aanvraag de goede plaatselijke ordening niet in het gedrang brengt'; (...)

De vergunningverlenende overheid moet de aanvraag op zijn persoonlijke merites beoordelen, in het licht van de concrete omstandigheden van het dossier. Een bouwdiepte van 18 meter op de gelijkvloerse verdieping en 15 meter op de hoger liggende verdiepingen kan misschien wel gangbaar zijn, maar dit betekent niet dat een dergelijke bouwdiepte zonder meer overal toelaatbaar is. In het bijzonder werd deze bouwdiepte niet getoetst aan de bouwdieptes van de aanpalende woningen, noch beoordeeld aan de hand van de omvang van het eigenlijke perceel.

Het middel is gegrond.

3. Derde middel

Genomen uit, de schending van het artikel 19 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.

Doordat, de bestreden beslissing een vergunning verleent voor een appartementsgebouw met een gelijkvloerse verdieping en vier bovengrondse verdiepingen door te stellen dat er 'zich in de onmiddellijke en ruimere omgeving van het perceel in kwestie meerdere meergezinswoningen voordoen van dezelfde orde van grote', en dat 'dergelijke omvangrijke appartementsgebouwen kernmerkend zijn voor dit gedeelte van het stadscentrum en inzonderheid de omgeving van het station'.

Terwijl, de vergunningverlenende overheid de vergunning dient te toetsen op haar verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening, te weten aan de onmiddellijke omgeving.

TOELICHTING

De eigenlijke motivering van het college van burgemeester en schepenen stelt dat er 'zich in de onmiddellijke en ruimere omgeving van het perceel in kwestie meerdere meergezinswoningen voordoen van dezelfde orde van grote', en dat 'dergelijke omvangrijke appartementsgebouwen kernmerkend zijn voor dit gedeelte van het stadscentrum en inzonderheid de omgeving van het station'.

In het advies van de gemachtigde ambtenaar, waarbij het college van burgemeester en schepenen zich aansluit, worden deze meergezinswoningen opgesomd.

Het gaat om een hele reeks appartementsgebouwen in de ruimere en iets nabijere omgeving.

Opvallend is echter dat de bestreden beslissing in het geheel geen melding maakt van de panden in de (ruimere, nabijere of onmiddellijke) omgeving die niet aan het geschetste stramien voldoen.

Met andere woorden, de vergunningverlenende overheid heeft in de beoordeling van de vergunningsaanvraag enkel oog gehad voor die elementen uit de omgeving die de aanvraag ondersteunden, maar heeft de elementen uit de omgeving die dit niet deden volkomen genegeerd.

Zo blijkt met name dat de motivering van de bestreden beslissing met geen woord rept over de aard van de bebouwing op de twee aanpalende percelen. Nochtans blijkt dat deze percelen, net zoals het overgrote deel van de gebouwen in de straatsectie van de Majoor Charles Claserstraat tussen de Cumontstraat en het Statieplein een kroonlijsthoogte hebben die gevoelig lager ligt dan die van het vergunde gebouw. Het blijkt juist overwegend te gaan om gebouwen met een gelijkvloerse verdieping en anderhalve bovenverdieping (één volwaardige bovenverdieping en één bovenverdieping die gedeeltelijk in het dak ingewerkt zit). Het vergunde bouwwerk heeft aan de straatzijde een gelijkvloerse verdieping, drie volwaardige verdiepingen en een dakverdieping bestaande uit twee bouwlagen, waarbij gesteld moet worden dat deze dakverdieping, gelet op de omvang van de dakkapellen, groter is dan een volwaardige verdieping en dus zeker geen halve verdieping is.

Uw Raad heeft reeds meermaals gesteld dat de vergunningverlenende overheid, bij het beoordelen van een aanvraag op haar overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening:

‘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;’

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

(...)

In deze is de vergunningverlenende overheid louter voortgegaan op de gegevens uit een niet onmiddellijke omgeving. De motivering bevat geen enkel element dat verwijst naar de bebouwing om de meest nabije omgeving, met name de onmiddellijk aanpalende panden.

Ook de achterliggende tuinen worden niet in de beoordeling betrokken. Het middel is gegrond”.

2.1.2.

De eerste verwerende partij repliceert :

“2.2.

In de bestreden beslissing wordt een beschrijving gegeven van de bouwplaats en de omgeving. Zo wordt onder meer vermeld dat ‘Het pand in aanvraag behoort tot een gebouwenrij in aaneengesloten bouwwijze. (...) Het gabarit ervan varieert tussen twee en vier bouwlagen in het verticale voorgevelvlak afgedekt met een hellende bedaking waarvan enkele met dakuitbouwen.’ Hierbij wordt verwezen naar de fotoreportage die bij de aanvraag is gevoegd.

Tevens wordt een opsomming en beschrijving gegeven van een 13-tal gebouwen uit de onmiddellijke en de nabije omgeving en waaruit besloten wordt zich ‘in de onmiddellijke en ruimere omgeving van het perceel in kwestie meerdere meergezinswoningen voordoen van dezelfde orde van grootte’ en ‘dat dergelijke omvangrijke appartementsgebouwen kenmerkend zijn voor dit gedeelte van het stadscentrum en inzonderheid de omgeving van het station’ zodat ‘de afmetingen en het bouwvolume van het gebouw beantwoorden aan de gangbare stedenbouwkundige normen voor een verstedelijkte stadskern, temeer door het opgerichte gebouw qua bouwdiepte en bouwhoogte aanzienlijk minder groot is dan het voormalig aanwezig hopmagazijn’.

Verder verwijst de bestreden beslissing naar het erin opgenomen (en bijgetreden) advies van de gemachtigde ambtenaar waarin gepreciseerd wordt dat met betrekking tot de bouwhoogte en bouwdiepte rekening werd gehouden met de gangbare normen die van toepassing zijn in de stad Aalst, met name 18 meter bouwdiepte op het gelijkvloers en 15 meter op de verdiepingen voor appartementsgebouwen in sterk verstedelijkt gebied waarbij vier bouwlagen (gelijkvloers en drie verdiepingen) en een dakvolume met dakuitbouwen niet vreemd zijn van de omgeving.

Tot slot wordt nog verwezen naar de bouwdiepte van het afgebroken hopmagazijn die eveneens 18 meter bedroeg.

Uit het vorenstaande blijkt onweerlegbaar dat de vergunningverlenende overheid zich in concreto uitgesproken heeft over de verenigbaarheid van het gebouw met de onmiddellijke omgeving en dit zowel wat het gabarit, kroonlijsthoogte, behouden oppervlakte en bouwdiepte betreft.

Het middel is niet gegrond.

3.

3.1.

Het derde middel neemt de verzoekende partij uit de schending van ‘artikel 19 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting van de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen.’

(...)

3.2.

Terecht houdt de verzoekende partij voor dat de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg niet alleen en noodzakelijk een toetsing inhoudt van de onmiddellijke omgeving doch dat al naar gelang de aard en de omvang van het gebouw eveneens rekening mag gehouden worden met de ruimere omgeving.

Uit de bestreden beslissing blijkt afdoend dat bij de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg in eerste orde rekening werd gehouden met de woningen in de onmiddellijke omgeving, met name naar de woningen in de Maj. Claserstraat nrs. 1, 3, 10, 12 en 19. Tevens wordt gerefereerd naar vijf woningen gelegen in de Stationsstraat, zijnde de nabije omgeving.

Het middel mist derhalve de rechtens vereiste feitelijke grondslag en is om deze reden niet (...) gegrond”.

2.1.3. De tweede verwerende partij beantwoordt deze middelen als volgt :

“2. Tweede middel

(...)

2. In de bestreden beslissing en het advies van de gemachtigde ambtenaar wordt uitdrukkelijk onderzocht en geargumenteed dat de aanvraag in overeenstemming is met de wettelijke bepalingen alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

(...)

Het is dan ook duidelijk dat in de bestreden beslissing en het advies van de gemachtigde ambtenaar meer dan naar de ‘algemene gangbare normen’ wordt verwezen. Niet alleen worden de bedoelde gangbare normen uitdrukkelijk verwoord, tevens wordt verwezen naar zeer concrete talrijke gebouwen in de onmiddellijke omgeving.

3. Het tweede middel is dan ook volkomen ongegrond.

3. Derde middel

(...)

2. M.b.t. de beoordeling van de goede plaatselijke ordening en de stelling dat zich in de omgeving tal van gebouwen voordoen met gelijkaardige V/T-indexen en gelijkaardige functies (kantoren, winkels, appartementen) werd in het advies van de gemachtigde ambtenaar de opsomming weergegeven zoals medegedeeld door de diensten van de STAD AALST.

Het betreffen talrijke gebouwen in de onmiddellijke omgeving van de Majoor Claserstraat, de Stationsstraat en het Statieplein gelegen in de onmiddellijke omgeving van het desbetreffend terrein.

In tegenstelling met hetgeen verzoekende partijen trachten voor te houden, wordt wel degelijk voldaan aan de in dit middel bestreden bepalingen.

Bovendien werd reeds in vroegere procedures erkend dat de nokhoogte van het vergunde gebouw lager is dan het voorheen bestaande hopmagazijn.

Er werd dus niet alleen rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving, maar tevens met de bestaande toestand t.o.v. de aangrenzende percelen.

3. Het derde middel is dan ook volkomen ongegrond”.

2.1.4. De tussenkomen partij beantwoordt de middelen als volgt :

“Vooreerst komt het de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de eisen van de plaatselijke aanleg of ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van zijn wettigheidstoezicht op een voor hem aangevochten stedenbouwkundige vergunning komt het de Raad van State enkel toe na te gaan :

C of de bevoegde overheid bij het verlenen van die vergunning is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens;

C of zij die correct heeft beoordeeld;

C of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de gerealiseerde werken een goede stedenbouwkundige aanleg niet in het gedrang brengen.

De vergunningverlenende overheid die in het verleden bepaalde normen, die geen verbindende kracht hebben, heeft toegepast, mag die normen niet zomaar naast zich neerleggen. Die overheid vervalt in willekeur zo zij voor de verzaking van die normen geen gegronde motieven aanvoert die zij afleidt uit de gewijzigde omstandigheden, uit de gewijzigde eisen van de behoorlijke ruimtelijke ordening of van de goede aanleg van de plaats, of uit de veranderde

inzichten of doelstellingen van het ruimtelijk- en stedenbouwkundig beleid. Die bepaling verplicht de bevoegde overheid zich een opvatting te vormen omtrent de bestemming van het perceel en die van de buurt waar het perceel is gelegen. Die opvatting, welke in de plaats treedt van de stedenbouwkundige voorschriften die, in het door artikel 44 bedoeld geval, door het plan van aanleg of de verkavelingsvergunning zijn opgelegd, moet, op straffe van tot willekeur en miskennen van het gelijkheidsbeginsel aanleiding te geven, een zekere continuïteit vertonen. De overheid die op grond van voormeld artikel 43 over een stedenbouwkundige aanvraag beslist, mag de voordien gegeven vergunningen of weigeringen niet voor onbestaande beschouwen. Ze moet dezen integendeel bij haar beoordeling van de nieuwe stedenbouwkundige aanvraag betrekken. Bij ontstentenis van stedenbouwkundige voorschriften bepaald in een bijzonder plan van aanleg of een verkavelingsvergunning, kan bij deze beoordeling niet worden uitgegaan van mogelijke toekomstige wijzigingen aan de bestaande bebouwing op de omliggende percelen. Er werd in de nota in het hoofdstuk van de toelichtingsnota 'Vergelijking van het bouwwerk ten opzichte van de gangbare gabarieten in Vlaanderen' een analyse gemaakt van de niet-geschreven stedenbouwkundige regels in Vlaanderen. Het bouwwerk werd hieraan getoetst. Hieruit blijkt dat het bouwwerk voldoet aan de gangbare normen.

Artikel 19, laatste lid, 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. In de motivering van de beslissing wordt concreet vastgesteld dat het project wel in overeenstemming is met de vereisten van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening. De beslissing bevat ook de feitelijke overwegingen op grond waarvan de vergunning verlenende overheid tot deze beslissing is gekomen en heeft het waarom van dit oordeel vermeld.

Hiervoor werden in de nota volgende elementen onderzocht:

- C Vergelijking hopmagazijn met appartementsgebouw (bouwdiepte, kroonlijkst- en nokhoogte)
- C Bouwhoogte
- C Bouwdiepte
- C Gabarit
- C Zicht vanuit het straatbeeld
- C Materiaalgebruik
- C Aantal appartementen
- C V/T-index
- C Privacy van de bewoners en omwonenden
- C Hinder naar de omwonenden
- C Bestemming
- C Draagkracht van de omgeving
- C Mogelijke schaalbreuk
- C Toekomstperspectieven voor de omgeving

Er is voldaan aan de motiveringsplicht van de stedenbouwkundige vergunning. De motivering van de stedenbouwkundige vergunning bevat concrete feitelijke gegevens. De overheid moet weliswaar de voordien gedane beoordeling van de plaatselijke aanleg niet handhaven. In dat geval kan de beslissing eerst dan als rechtmatig worden beschouwd, indien uit de motivering van de bestreden beslissing of uit de gegevens van het dossier blijkt op welke gronden de overheid na een nieuw onderzoek en een nieuwe evaluatie van de gegevens van de zaak geoordeeld heeft de tot dan in acht genomen criteria niet meer toe te passen. De redenen waarom de vergunningverlenende overheid van oordeel is dat de uitvoering van de bouwwerken waarvoor vergunning wordt gevraagd, verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, moeten blijken zoniet uit de beslissing zelf, dan toch uit de stukken van het dossier. De

motiveringsplicht moet ook steeds worden gezien in het licht van haar ultieme doelstelling, met name dat de betrokkene zou weten op welke gronden een beslissing die hem aanbelangt, werd genomen. Daartoe volstaat het dat duidelijk, maar desnoods bondig, in de beslissing zelf wordt aangegeven op welke gronden deze berust. De formele motivering moet dan ook geen uitweidingen bevatten over gegevens die de betrokkene reeds kent.

Alle elementen genomen uit het artikel 19 van het KB van 28 december 1972 werden bestudeerd en uit de nota bijgevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag (en zodoende een onderdeel is van de stedenbouwkundige vergunning) is duidelijk op te maken dat er aan de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen is voldaan.

Dit middel is dan ook (...) ongegrond.

3. Derde Middel

De vergunningverlenende overheid dient de vergunning te toetsen op haar verenigbaarheid met de goede plaatselijke ordening, te weten aan de onmiddellijke omgeving. Ten opzichte van de bebouwde omgeving (goede plaatselijke ordening) werden in de toelichtingsnota volgende elementen onderzocht (uittreksels uit de verantwoordingsnota):

(...)

Artikel 19, laatste lid, 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. In de motivering van de beslissing wordt concreet vastgesteld dat het project wel in overeenstemming is met de vereisten van een goede plaatselijke ruimtelijke ordening. De beslissing bevat ook de feitelijke overwegingen op grond waarvan de vergunning verlenende overheid tot deze beslissing is gekomen en heeft het waarom van dit oordeel vermeld.

Hiervoor werden in de nota volgende elementen onderzocht:

- C Vergelijking hopmagazijn met appartementsgebouw (bouwdiepte, kroonlijst- en nokhoogte)
- C Bouwhoogte
- C Bouwdiepte
- C Gabarit
- C Zicht vanuit het straatbeeld
- C Materiaalgebruik
- C Aantal appartementen
- C V/T-index
- C Privacy van de bewoners en omwonenden
- C Hinder naar de omwonenden
- C Bestemming
- C Draagkracht van de omgeving
- C Mogelijke schaalbreuk
- C Toekomstperspectieven voor de omgeving

Er is voldaan aan de motiveringsplicht van de stedenbouwkundige vergunning. De motivering van de stedenbouwkundige vergunning bevat concrete feitelijke gegevens. De overheid moet weliswaar de voordien gedane beoordeling van de plaatselijke aanleg niet handhaven. In dat geval kan de beslissing eerst dan als rechtmatig worden beschouwd, indien uit de motivering van de bestreden beslissing of uit de gegevens van het dossier blijkt op welke gronden de overheid na een nieuw onderzoek en een nieuwe evaluatie van de gegevens van de zaak geoordeeld heeft de tot dan in acht genomen criteria niet meer toe te passen. De redenen waarom de vergunningverlenende overheid van oordeel is dat de uitvoering van de bouwwerken waarvoor vergunning wordt gevraagd, verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening, moeten blijken zoniet uit de beslissing zelf, dan toch uit de stukken van het dossier. De motiveringsplicht moet ook steeds worden gezien in het licht van haar ultieme

doelstelling, met name dat de betrokkene zou weten op welke gronden een beslissing die hem aanbelangt, werd genomen. Daartoe volstaat het dat duidelijk, maar desnoods bondig, in de beslissing zelf wordt aangegeven op welke gronden deze berust. De formele motivering moet dan ook geen uitweidingen bevatten over gegevens die de betrokkene reeds kent.

Gezien de uitgebreide motivering zoals in de toelichtingsnota aangehaald en die onderdeel uitmaakt van de stedenbouwkundige vergunning, is aan de motiveringsplicht ruimschoots voldaan. Alle elementen die de goede plaatselijke ruimtelijke ordening omvatten werden bestudeerd en verantwoord. De ruime en onmiddellijke omgeving werden beschreven en bestudeerd en het bouwwerk werd hieraan getoetst.

Alle elementen genomen uit het artikel 19 van het KB van 28 december 1972 werden bestudeerd en uit de nota bijgevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag (en zodoende een onderdeel is van de stedenbouwkundige vergunning) is duidelijk op te maken dat er aan de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen is voldaan.

Dit middel is dan ook (...) ongegrond”.

2.1.5. De verzoekende partijen dupliceren :

“2. Tweede middel

(...)

Volgens de Stad Aalst wordt wel degelijk de omgeving in de beoordeling betrokken.

Het Vlaams Gewest beperkt zich tot een bladzijdenlang citaat uit de bestreden beslissing, om dan te concluderen ‘dat in de bestreden beslissing en het advies van de gemachtigde ambtenaar meer dan naar de ‘algemeen gangbare normen’ wordt verwezen.

De tussenkomen partij verwijst naar de diverse beoordelingsgegevens die zij heeft aangereikt ter verantwoording van de constructie, en die de Stad Aalst en de gemachtigde ambtenaar hebben overgenomen.

Ook dit verweer kan niet overtuigen. En alweer niet omdat het naast de kwestie is. De verzoekende partijen hebben immers niet gesteld dat enkel naar ‘de gangbare normen’ is verwezen. Wel dat sommige essentiële beoordelingsgegevens enkel zijn afgetoetst ten aanzien van wat de ‘gangbare normen’ terzake zouden zijn. Met name de bouwdiepte (te dezen : nagenoeg het hele terrein wordt volgebouwd met 18 meter bouwdiepte op de gelijkvloerse verdieping) wordt uitsluitend door deze ‘gangbare normen’ verantwoord. Welnu, dit kan niet, zoals met verwijzing naar de rechtspraak van uw Raad is aangetoond in het verzoekschrift. Het kan nog minder nu de relevante onmiddellijke omgeving die bouwdiepte niet heeft. De overheid hoeft zich er trouwens voor om die bouwdiepte van de ‘gebouwenrij in aaneengesloten bouwwijze’ die onmiddellijke omgeving is, te beschrijven. Want dan had de overheid er niet omheen gekund dat die helemaal niet ‘gangbaar’ 18 meter op de benedenverdieping is.

Voor zoveel als nodig verwijzen de verzoekende partijen naar het kadasterplan op p. 19 van het verzoekschrift van de tussenkomen partij.

In dat verband is het significant dat de tussenkomen partij zich over ettelijke bladzijden uitput met verwijzing naar alle mogelijke vergelijkingspunten die zouden in aanmerking genomen zijn om de toets van het project aan de diverse criteria te verantwoorden. Maar zij zwijgt angstvallig over de bouwdiepte op de aanpalende percelen (...).

Op het tweede middel kunnen de verwerende partijen dus klaarblijkelijk niet afdoend antwoorden. Mede in het licht van de toelichting, gegeven in het verzoekschrift tot nietigverklaring is het gegrond.

3. Derde middel

(...)

ANTWOORD EN REPLIEK

De Stad Aalst valt hetgeen in het middel wordt gesteld bij in zijn principes, maar meent dat in casu de onmiddellijke omgeving wel degelijk in de beoordeling is betrokken door te verwijzen naar de woningen nr. 1, 3, 10, 12 en 19 van de Maj. Claserstraat en 5 woningen in de Stationstraat.

Het Vlaamse Gewest formuleert een nogal cryptisch antwoord. Na te hebben gesteld dat er gebouwen in de onmiddellijke omgeving in de beoordeling zijn betrokken, stelt het :

‘Bovendien werd reeds in vroegere procedures erkend dat de nokhoogte van het vergunde gebouw lager is dan het voorheen bestaande hopmagazijn.

Er werd dus niet alleen rekening gehouden met de onmiddellijke omgeving, maar tevens met de bestaande toestand ten overstaan van de aangrenzende percelen.’

De verzoekende partijen begrijpen niet wat het Vlaams Gewest als verband ziet tussen het hopmagazijn (als ‘bestaande toestand?’) en de verplichting om te toetsen aan de onmiddellijke omgeving.

Wat meer is : de tussenkommende partij illustreert zelf perfect hoe selectief de overheid is tewerk gegaan bij het uitzoeken van vergelijkingspunten per beoordelingscriterium : voor elk van die criteria wordt de referentie telkenmale gezocht ergens in de ruime omgeving, in de hoop zo voor elk van de criteria een voorbeeld te vinden. Maar geen enkele constructie in de onmiddellijke omgeving beantwoordt aan de vergunde constructie zowel wat betreft bebouwingsdichtheid als wat betreft aantal bouw(v)lagen, de bouwdiepte, de kroonlijsthoogte, de nokhoogte, enz...

De tussenkommende partij erkent (...) dat het betrokken gebouw de grootste kroonlijsthoogte in de omgeving heeft en, dankzij de kunstgreep van de afkorting van het zadeldak, net niet de hoogte nokhoogte (het hoogste gebouw van de straat is trouwens een hoekgebouw verderop, wat niet vergelijkbaar is en niet behoort tot de onmiddellijkheid).

De tussenkommende partij erkent ook (...) dat de kroonlijst hoogte en de nokhoogte van de direkt aanpalende gebouwen aanzienlijk lager zijn.

(...)

Over de bouwdiepte van de aanpalende gebouwen zwijgt zij wijselijk, want ook op dit punt zijn de aanpalende gebouwen veel beperkter.

De tussenkommende partij tracht alles te vergelijken door te verwijzen naar het vroegere hopmagazijn, maar uw Raad heeft al geoordeeld (...) dat die vergelijking niet opgaat en het volume van dit gebouw dus geen verantwoording kan zijn voor wat er is vergund.

De antwoorden zijn dus niet dienstig om het middel te verwerpen.

Het middel is gegrond”.

2.1.6. Ondanks een auditorsverslag dat tot vernietiging besluit hebben geen der partijen een laatste memorie ingediend.

2.2. Beoordeling

2.2.1. Uit de bepalingen van het te dezen toepasselijke artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 en artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, volgt dat het de taak is van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of een bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van de goede plaatselijke ordening.

Luidens de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet ‘afdoende’ zijn.

Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening volgt uit de voornoemde bepalingen dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

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

Het komt de Raad van State niet toe zijn beoordeling van de eisen van een goede plaatselijke ordening in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht, heeft hij echter wel tot opdracht aan de hand van de concrete gegevens van de zaak na te gaan of de overheid de feiten waarop haar beoordeling steunt correct heeft vastgesteld en of zij op grond van die feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

2.2.2. De gemachtigde ambtenaar stelt met betrekking tot de bouwdiepte :

“Omtrent punt 5.1. van de beraadslaging door het college over de ingediende bezwaren of opmerkingen en waarin wordt gesteld: ‘Zowel qua bouwdiepte als bouwhoogte worden de gangbare normen niet overschreden.’ Aan die overweging werd het volgende toegevoegd:

‘Er wordt met betrekking tot de bouwdiepte alsook de bouwhoogte rekening gehouden met de gangbare normen die van toepassing zijn in de stad Aalst. 18,00 meter bouwdiepte op de gelijkvloers en 15,00 meter bouwdiepte op de verdiepingen zijn gangbare normen voor appartementsgebouwen in een sterk verstedelijkt weefsel. Qua bouwhoogte zijn 4 bouwlagen (gelijkvloers + 3 verdiepingen) en een dakvolume met dakuitbouwen niet vreemd aan de omgeving.

De bestaande bouwdiepte op het gelijkvloers (bestaande vóór realisatie van het gebouw) correspondeert toevallig exact met de gangbare 18,00 meter bouwdiepte; conform de aanduidingen op de plannen en conform de toestand ter plaatse werden de muurgedeelten op het gelijkvloers ongewijzigd gelaten omdat ze corresponderen met de gangbare toelaatbare bouwdieptes. Op het bovenliggende niveau is een bouwdiepte van 15,00 meter uitgevoerd en dit conform de gangbare van toepassing zijnde normen. Bovendien zijn maatregelen genomen, bijkomend vergund, doch eveneens opgenomen in huidig dossier, door het aanbrengen van hoekvormige geveluitbouwen tegen de achtergevel waardoor de ramen over 45/ gedraaid zijn ten opzichte van de achtergevel. Hierdoor is er voor gezorgd dat geen enkele inkijk mogelijk is in de tuinen van de achterliggende percelen, ondanks de grote afstand ten opzichte van de achterliggende gebouwen (+/- 30 meter) in tegenstelling tot de gangbare meest voorkomende tussenafstanden tussen de achtergevels van de gebouwen in de stad.

De toegestane bouwhoogte en bouwdiepte, die toevallig weinig afwijken van wat de bestaande toestand was, zijn aldus conform met de algemeen geldende en algemeen toekomstgerichte plannen in de stad Aalst en wijken er niet van af waardoor deze geen bezwaar kunnen vormen.

Huidig dossier is aangepast (a)an de voornoemde gangbare stedenbouwkundige basisprincipes en houdt tevens rekening met de opmerkingen die geleid hebben tot twee voorgaande ongunstige adviezen en weigeringen van de bouwvergunningen”.

Het college van burgemeester en schepenen overweegt dienaangaande ook :

“Overwegende dat de afmetingen en het bouwvolume van het gebouw beantwoorden aan de gangbare stedenbouwkundige normen voor een verstedelijkte stadskern, temeer daar het opgerichte gebouw qua bouwdiepte en bouwhoogte aanzienlijk minder groot is dan het voormalig aanwezige hopmagazijn”.

Met de verzoekende partijen dient vastgesteld te worden dat nergens uit de motivering van het bestreden besluit blijkt of de bouwdiepte en configuratie wel op afdoende en concrete wijze getoetst werden aan de onmiddellijk aanpalende percelen.

Het bestreden besluit verduidelijkt niets over de bouwdiepte en de omvang van de aanpalende percelen en onderzoekt niet hoe de kenmerken van de voorliggende aanvraag in te passen zijn in het betrokken binnengebied, rekening houdend met de links en rechtsaanpalende percelen en met de achterliggende percelen.

Het feit dat die bouwdiepte “gangbaar” zou zijn, impliceert geenszins dat een dergelijke bouwdiepte, ook rekening houdend met de omvang van het perceel, zonder meer overal toelaatbaar zou zijn.

Ook de vergelijking met het intussen reeds jaren lang afgebroken hopmagazijn, dat uiteraard geen woonfunctie had, verantwoordt de toegepaste normen niet.

Het tweede middel is gegrond.

2.2.3. Het bestreden besluit stelt teneinde de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening met betrekking tot de omvang en functie van het gebouw te verantwoorden, dat zich in de omgeving tal van gebouwen bevinden met gelijkaardige V/T indexen en gelijkaardige functies (kantoren, winkels, appartementen). Het bestreden besluit geeft vervolgens een opsomming van deze gebouwen.

Nog daargelaten de vraag of de voorbeelden in het bestreden besluit vergelijkbaar kunnen zijn met de voorliggende aanvraag en nog daargelaten de vraag of de opsomming op zich de verenigbaarheid van de aanvraag met de ordening zou kunnen verantwoorden, dient ook hier met de verzoekende partijen vastgesteld te worden dat, hoewel ook gewezen wordt op een aantal bebouwingen in de nabije omgeving, in het bestreden besluit niet gerept wordt over de onmiddellijk aanpalende percelen links, rechts en in de Cumontstraat.

Naast een beschrijving van de omgeving in volgende bewoordingen “Het pand in aanvraag behoort tot een gebouwenrij in aaneengesloten bouwwijze. (...) Het gabarit ervan varieert tussen twee en vier bouwlagen in het verticale voorgevelvlak afgedekt met een hellende bedaking waarvan enkele met datuitbouwen” worden die percelen en hun configuratie niet in concreto geschetst, laat staan effectief bij de beoordeling betrokken.

Er wordt evenmin overwogen waarom die percelen buiten beschouwing worden gelaten of eventueel niet kunnen opwegen tegen de aangevoerde elementen uit de ruimere omgeving die wel bij de beoordeling worden betrokken.

Ook het derde middel is gegrond.

OM DIE REDENEN
BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van 13 december 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad AALST waarbij aan Polydoor VAN LANGENHOVE de vergunning wordt verleend voor het regulariseren van een appartementsgebouw gelegen Majoor Charles Claserstraat 8 te Aalst, kadastraal bekend sectie C nr. 1000/t-3.

Artikel 2.

De kosten van de vordering tot schorsing en het beroep tot nietigverklaring, bepaald op 700 euro, komen ten laste van de verwerende partijen, ieder voor de helft.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vierentwintig juni 2008, door de Xe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	R. STEVENS,	kamervoorzitter,
	J. BOVIN,	staatsraad,
	D. MOONS,	staatsraad,
Mevr.	A. TRUYENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

A. TRUYENS.

R. STEVENS.