

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 201.211 van 23 februari 2010
in de zaak A. 155.885/X-12.064.**

In zake:

1. Henri D'HAUWE
2. Gisela SLEEUWAGEN
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Peter Flamey en Joost Bosquet
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Jan Van Rijswijcklaan 16
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de stad AALST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk Van Heuven
kantoor houdend te 1040 BRUSSEL
Wetstraat 26/7
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Veerle Tollenaere
kantoor houdend te 9000 GENT
Koning Albertlaan 128
bij wie woonplaats wordt gekozen

Verzoekster tot tussenkomst:

de n.v. PRINSENHOF
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Paul Saeys
kantoor houdend te 9300 AALST
Zwarte Zustersstraat 13
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 23 september 2004, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 2 augustus 2004 van het college van
burgemeester en schepenen van de stad Aalst houdende afgifte aan
de n.v. Prinsenhof van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van

een meergezinswoning op een perceel gelegen te Aalst, Asserendries 36, kadastraal bekend sectie C, nr. 648/12.

II. Verloop van de rechtspleging

2. Bij arrest nr. 135.616 van 1 oktober 2004 is de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de bestreden beslissing verworpen.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van de rechtspleging ingediend.

De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De verzoekster tot tussenkomst heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 20 december 2004. De verzoekster tot tussenkomst heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De eerste verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 23 oktober 2009.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Matthias Valkeniers, die loco advocaten Peter Flamey en Joost Bosquet verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Tim Vermeir, die loco advocaat Dirk Van Heuven verschijnt voor de eerste verwerende partij, en advocaat Wim Lammens, die loco advocaat Veerle Tollenaere verschijnt voor de tweede verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Frans De Buel heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. De verzoekende partijen zijn de eigenaars en bewoners van de eengezinswoning die is gelegen aan de Asserendries 38 te Aalst.

Links van hun woning, meer bepaald aan de Asserendries 36, bevindt zich een perceel, kadastraal bekend sectie C, nr. 648/12. Voor dit perceel wordt in 1992 door het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een bouwvergunning verleend voor een gesloten bebouwing bestemd voor tien studio's. Omdat niet met de werken wordt begonnen en daardoor de vergunning vervalt, verleent het voormelde schepencollege op 23 juni 1997 opnieuw een vergunning voor hetzelfde project. Aangezien opnieuw niet tot de uitvoering van de vergunde werken wordt overgegaan, wordt de laatstgenoemde vergunning op 8 juni 1998 verlengd. Na die verlenging wordt enkel overgegaan tot het afbreken van een losstaande muur die zich bevindt op de grensscheiding van het perceel nr. 648/12 en de voormelde eigendom van de verzoekende partijen.

Op 26 februari 2002 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. PRINSENHOF een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van drie appartementen en twee duplexen op het perceel nr. 648/12. Na een ongunstig pre-advies van 3 juni 2002 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst en een voorwaardelijk gunstig advies van 2 oktober 2002 van de gemachtigde ambtenaar, verleent het voormelde college op 14 oktober 2002 de gevraagde vergunning, waarna de werken op 27 januari 2003 worden aangevat. Tegen het vergunningsbesluit van 14 oktober 2002 dienen de verzoekende partijen een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid in bij de Raad van State (zaak A. 133.418/X-11.313). Die vordering wordt bij arrest nr. 116.640 van 3 maart 2003 verworpen. Omdat in het auditoraatsverslag betreffende het annulatieberoep in die zaak wordt geoordeeld tot het kennelijk gegrond zijn van het enig middel van de verzoekende partijen, besluit het college van burgemeester en schepenen op 17 maart 2003 de stedenbouwkundige vergunning van 14 oktober 2002 in te trekken.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 7 april 2003 aan de n.v. PRINSENHOF opnieuw de stedenbouwkundige vergunning inzake hetzelfde project als datgene dat het voorwerp heeft uitgemaakt van de ingetrokken vergunning van 14 oktober 2002. Ingevolge een door de verzoekende partijen op 16 mei 2003 ingediende schorsingsvordering (zaak A. 136.788/X-11.414), beveelt de Raad van State bij arrest nr. 119.892 van 26 mei 2003 de schorsing van de tenuitvoerlegging bij uiterst dringende noodzakelijkheid van het vergunningsbesluit van 7 april 2003. Ingevolge dat schorsingsarrest, waarin is vastgesteld 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 (...) artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972, naar behoren heeft verantwoord”, trekt het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst op 16 juni 2003 zijn besluit van 7 april 2003 in.

4. Op 12 december 2003 (datum van het ontvangstbewijs) dient de n.v. PRINSENHOF bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een regularisatieaanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning bestaande uit 3 appartementen en 2 duplexen op het voormelde perceel nr. 648/12. In de bij die aanvraag horende “verklarende nota” wordt onder meer het volgende gesteld:

“Dit project past volledig binnen de bestaande bebouwing en is in harmonie met de bestaande constructies voor wat zowel het bouwfysische als de bestemming betreft. Ter staving hieronder onze argumenten.

1. Bouwdiepte.

Gebuur links en rechts hebben een bouwdiepte van 9.00m voor wat de hoofdbouw betreft.

Wanneer wij enerzijds het goedgekeurde BPA - genaamd ‘Valerius De Saedeleer’ - en anderzijds het ontwerp-BPA - genaamd ‘Schaerbeek’ - in overweging nemen dan kunnen wij vaststellen dat overal een gelijkvloerse bouwdiepte wordt voorgesteld van 18.00m en 12.00m op de verdiepingen.

Volgens bijgevoegd fotomateriaal Nr. 2 blijkt eveneens dat de eigendom gelegen Asserendries Nr. 24 een bouwdiepte heeft op de verdieping van minimaal 12.00m.

(...)

3. Meergezinswoningen.

Een rondgang in de onmiddellijke omgeving van de Asserendries, Vooruitzichtstraat, Welvaartstraat en de Ledebaen levert ons volgende adressen op waar meer dan één gezin op hetzelfde adres resideren:

- Asserendries 2
- Asserendries 17
- Asserendries 25
- Hoek Vooruitzicht-/Bedrijvigheidsstraat - 4 appartementen
- Vooruitzichtstraat 33 - 12 bussen
- Vooruitzichtstraat 47 - 2 appartementen
- Vooruitzichtstraat 22

- Vooruitzichtstraat 87
- Hoek Vooruitzicht-/Volksverheffingsstraat
- Hoek Welvaartstraat/Asserendries - 8 bellen
- Welvaartstraat 106 - 2 bellen
- Welvaartstraat 163
- Welvaartstraat 173
- Welvaartstraat 177 - 3 bellen
- Welvaartstraat 199
- Ledebaan 55
- Ledebaan 62 - 8 bellen
- Ledebaan 65 - 7 bellen
- Ledebaan 67 - 5 bellen
- Ledebaan 138
- Ledebaan 142 - 7 bussen
- Hoek Ledebaan/Vilainstraat - 3 bussen.

4. Autostaanplaatsen in de achtertuin.

Wij verwijzen hiervoor naar een gelijkaardige situatie bij een naastgelegen advocatenkantoor met adres Asserendries 32”.

5. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem is het kwestieuze perceel gelegen in woongebied. Voor het gebied waarin het perceel is begrepen, bestaat er geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Evenmin is het perceel gelegen binnen het gebied van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

6. Tijdens het openbaar onderzoek worden twee bezwaarschriften ingediend, waaronder één door de verzoekende partijen.

Op 22 juni 2004 bespreekt en weerlegt het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaren als volgt:

“Artikel 3: vast te stellen dat geen mondelinge en twee schriftelijke bezwaren ingediend werden door:

1. Vaeremans Luc, Asserendries 34, 9300 Aalst - gedagtekend 7 januari 2004, ontvangen 7 januari 2004.

Niet aangeschreven in het kader van het openbaar onderzoek. Vraag om openbaar onderzoek over te doen en schriftelijk in kennis gesteld te worden.

2. Advocaten Ghysels en Flamey namens D’Hauwe-Sleeuwagen, Asserendries 38, 9300 Aalst - gedagtekend 8 januari 2004, betekend 9 januari 2004, ontvangen 12 januari 2004.

i.) Bouwen van meergezinswoning is niet conform de woondichtheid van de omgeving en doet afbreuk aan ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Verwijzing naar meergezinswoningen en kamerwoningen in de omgeving: eerder schaars; meergezinswoningen blijven beperkt tot 3 woongelegenheden - kamerwoningen zijn omgebouwde eengezinswoningen tot studentenkamers. Bouwdichtheid in Asserendries aan de zijde van het project 60 woningen per hectare, aan de overzijde 25 per hectare - gemiddeld 50 woningen per hectare.

Project levert 175 woningen per hectare - hoort niet thuis in deze specifieke woonkern. Verwijzing naar BPA's: bouwdiepte gelijkvloers max. 18 meter, bouwdiepte verdieping max. 12 meter, om aan te tonen dat bouwdiepte van 12 meter is toegestaan in omgeving van kwestieus perceel. Perceel is niet in BPA gelegen - enige perceel dat opgenomen is in BPA is huisnummer 24, zodat bouwdiepte van 12 meter zeer uitzonderlijk is.

ii.) Gabariet is niet in overeenstemming met bebouwing in de omgeving. Op de verdiepingen is bouwdiepte ongeveer 3,14 meter langer dan woningen in de omgeving.

Kroonlijsthoogte sluit slechts voor 15 % aan bij kroonlijsthoogte van de links en rechts gelegen woningen.

Dakvorm (deels zadeldak, deels plat dak) sluit maar ten dele aan bij de dakvormen van aanpalende woningen waar hoofdzakelijk hellende dakvlakken voorkomen.

Groot bouwvolume, voornamelijk bouwdiepte van 12 meter, heeft invloed op lichtinval en privacy bij bezwaarhebber.

a.) Vermindering van lichtinval ten gevolge van achterbouw die 3,14 meter voorbij woning van klager eindigt. Verwijzing naar afgebroken gemene muur van 7,80 meter hoog en 12 meter diep en vergelijking van de schaduwslag met nieuwe muur van 8,60 meter hoog.

Nieuwe muur is bijna 1 meter hoger, gemene muur kan niet dienen als referentie,

vergelijking doet niets af aan de hinder - verwijzing naar arrest van de Raad van State van 26 maart 2003.

b.) Vermindering van privacy door appartementen op eerste en tweede verdieping met zicht op leefkeuken en tuin van klagers.

Verwijzing naar arrest van de Raad van State - aanvraag is identiek aan het project dat werd geschorst en is onaanvaardbaar zolang de plannen niet aangepast worden aan de kritiek van de Raad van State.

Voor regularisatie dienen ingrijpende wijzigingen te worden aangebracht, zelfs wanneer dit gedeeltelijke afbraak tot gevolg heeft.

Artikel 4: het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaren het volgende standpunt in:

1. Het openbaar onderzoek werd ten behoeve van bezwaarhebber hernomen op 8 januari 2004 en verlengd tot 8 februari 2004. Betrokkene heeft naar aanleiding van het verlengd openbaar onderzoek geen bezwaarschrift ingediend.

2. i.) De bewering als zou een meergezinswoning niet conform zijn met de woondichtheid van de omgeving en als zou zij afbreuk doen aan de ruimtelijke draagkracht van de omgeving steunt op geen enkel feitelijk gegeven. Meergezinswoningen, appartementsgebouwen en studio- en kamerwoningen horen thuis in het woongebied en komen voor in bepaalde omgevingen omdat er daar een nood aan dergelijke woongelegenheden is ontstaan. Het is een tendens die zich de laatste jaren meer en meer doorzet. Het fenomeen komt tevens tegemoet aan de huidige ruimtelijke en stedenbouwkundige inzichten waarbij de bewoning in de verstedelijkte kernen dient geconcentreerd en versterkt te worden met het oog op de vrijwaring van de landelijke gebieden en de open ruimten. In de ruime omgeving van de aanvraag doen zich meerdere meergezinswoningen en kamerwoningen voor en groeit het aantal gestaag. Bescheiden appartementen worden vooral betrokken door jonge en kleine gezinnen of alleenstaanden. Kamerwoningen zijn vooral in trek bij studenten van de hogescholen in de omgeving, maar niet zelden ook bij minder begoeden, vreemdelingen of marginalen; dikwijls leidt zulks zelfs tot schrijnende en mensonwaardige situaties (de zgn. 'huisjesmelkerij'). Wellicht om dergelijke toestanden te vermijden heeft de aanvrager er voor gekozen een meergezinswoning op te richten met kleine, maar comfortabele

woongelegenheden die de leefbaarheid en woonkwaliteit voor de gebruikers garanderen en tegelijkertijd geen noemenswaardige overlast voor de omgeving teweegbrengen. Gezien de vraag om dergelijke woongelegenheden in de omgeving had hij evengoed kunnen kiezen voor het realiseren van studio's of kamerwoningen in de zin zoals er eerder vergunningen werden verleend op 29 juni 1992 en op 23 juni 1997, verlengd op 8 juni 1998, voor het bouwen van een gesloten bebouwing met 10 studio's.

Dat naast de woning van de klager of in de onmiddellijke nabijheid tot op heden geen meergezinswoning of kamerwoningen voorkomen, heeft meer te maken met het toeval en de keuze van de meeste eigenaars om hun woning zelf te bewonen en vooralsnog als eengezinswoning te bewaren en zeker niet met een beleid als zouden in die omgeving meergezinswoningen moeten geweerd worden.

Dat het aantal meergezinswoningen en kamerwoningen in de omgeving eerder schaars is, is begrijpelijk; zoals hierboven gesteld is de vraag naar dergelijke woongelegenheden en de tendens tot het bouwen van meergezinswoningen en kamerwoningen of het verbouwen van bestaande woningen tot meergezins- en kamerwoningen vrij recent. Wanneer men spreekt van de omgeving dan mag men redelijkerwijze aannemen dat men het bouwblok, begrensd door de belendende straten, in beschouwing kan nemen. In dit bouwblok, begrensd door de kant van de Asserendries, waaraan de aanvraag zich bevindt, de Sinte Annalaan, de Vooruitzichtstraat en de Volksverheffingstraat doen zich een aantal meergezinswoningen voor.

- Aan de Sinte Annalaan nr. 106 bevindt zich een gebouw met een gelijkvloerse handelszaak (zonnebankcentrum) en twee appartementen (mogelijke drie, waarvan thans één onbewoond - bus 2); bus 1 is bewoond door een echtpaar met kind, bus 3 door een alleenstaande. Het eigendom is kadastraal gekend als 'building', sectie C, nr. 578 d3 en heeft een oppervlakte van 230 m².

- De Sinte Annalaan nr. 126 is kadastraal gekend als een 'grootwarenhuis', sectie C, nr. 578 r2, met oppervlakte 244 m². Naast de handelszaak bevinden zich op de verdiepingen twee woongelegenheden, elk bewoond door een alleenstaande.

- De Vooruitzichtstraat nr. 33 is een woning ingericht als kamerwoningen. Het eigendom is kadastraal gekend als 'huis', sectie C, nr. 648 g2 met een oppervlakte van 270 m². Aan de voorgevel bevinden zich 10 deurbellen en 12 brievenbussen. Volgens de dienst Bevolking zijn er 7 personen ingeschreven, waarvan 5 alleenstaanden (bussen 1 - 2 - 7 - 8 - 9) en 2 samenwonenden (bus 10). De toestand is er evenwel ronduit schrijnend; momenteel is het pand onbewoonbaar verklaard en maakt het voorwerp uit van een proces-verbaal van vaststelling van bouw misdrijf. Een aanvraag tot regularisatie van de huidige toestand werd geweigerd. Mits het sterk reduceren van het aantal wooneenheden en het inrichten van kwaliteitsvolle woongelegenheden kan een aanvraag voor een beperkte meergezinswoning of kamerwoningen wellicht nog in overweging genomen worden.

- De Vooruitzichtstraat nr. 47 is kadastraal gekend als 'building', sectie C, nr. 645 h2, met een oppervlakte van 96 m². Het gebouw is bewoond door twee alleenstaanden.

- Aan de Asserendries nr. 2 bevindt zich een gebouw met 3 brievenbussen en 3 bellen. Bus 1 is momenteel bewoond door twee samenwonenden en een kind, bus 3 door twee samenwonenden. Bus 2 blijkt onbewoond. Het eigendom is kadastraal gekend als 'building', sectie C, nr. 579 n, oppervlakte 110 m².

- Aan de Asserendries nr. 4 bevinden zich twee brievenbussen, Op het gelijkvloers bevindt zich een handelszaak (café). Het goed is gekend als 'huis', sectie C, nr. 579 h, met een oppervlakte van 160 m². Momenteel blijkt er één alleenstaande ingeschreven te zijn.

-De Asserendries nr. 24 is kadastraal gekend als 'huis', sectie C, nr. 649p, oppervlakte 160 m² en is ingericht als twee woongelegenheden voor twee alleenstaanden.

De laatste drie eigendommen bevinden zich in dezelfde straat en aan dezelfde kant van de aanvraag; de gebouwen nrs 2 en 4 op een afstand van ca. 110 meter, het gebouw nr. 24 op een afstand van ca 40 meter - hier is dus wel degelijk sprake van de 'onmiddellijke nabijheid'.

Bovenstaande opsomming handelt uitsluitend over gebouwen waar personen permanent gedomicilieerd zijn en houdt zelfs geen rekening met tal van panden in de omgeving waar studentenverblijven verhuurd worden.

Dat een aantal van deze panden terecht of onterecht omschreven worden als 'building' en dat deze gebouwen niet meer zo recent zijn, geeft in elk geval aan dat sinds geruime tijd in deze omgeving meergezinswoningen hun ingang hebben gemaakt.

Dat de bouwdichtheid in de Asserendries allicht een gemiddelde van 50 woningen per hectare bedraagt valt niet te bestrijden, evenmin dat de bouwdichtheid langs de zijde van het project allicht 60 eenheden bedraagt. Dat aan de overzijde van de straat de bouwdichtheid slechts 25 woningen bedraagt is te wijten aan het feit dat zich daar een gedeelte van een grootschalig schoolcomplex bevindt.

Wanneer men echter de woondichtheid perceelsgewijze en in verhouding tot de perceelsoppervlakte gaat beschouwen dan zullen de gemiddelden heel wat ruimer liggen. Als men enkel het aantal woongelegenheden per oppervlakte neemt en het nog niet heeft over het aantal bewoners dan blijkt dat in bovenstaande opgesomde gevallen (met uitsluiting van de kamerwoningen Vooruitzichtstraat 33 om voor de hand liggende redenen) de woondichtheid varieert tussen 82 en 272 woongelegenheden per hectare. De beschouwde panden zijn qua oppervlakte kleiner dan het eigendom in kwestie dat volgens de kadastrale gegevens een oppervlakte heeft van 300 m²; de gevelbreedtes liggen tussen de 5 en de 6 meter, daar waar het perceel waarvoor aanvraag een breedte heeft van 10,18 meter. Volgens dezelfde wijze van berekening zou het kwestieus gebouw een woondichtheid hebben van 167 per hectare; een redelijk gemiddelde in vergelijking met de omliggende meergezinswoningen.

Dat een dergelijk gemiddelde echter totaal nietszeggend is en niet kan aangewend worden om de stedenbouwkundige aanvaardbaarheid van een meergezinswoning te staven of te weerleggen, blijkt uit volgende eenvoudige en gelijkaardige berekening: klager, die bewoner is van een eengezinswoning rechts van de aanvraag en die een ruim perceel heeft van 700 m² bereikt voor zijn eigendom een woondichtheid van amper 14 woningen per hectare - ver beneden het streefcijfer van 25 in de verstedelijkte gebieden; de links aanpalende daarentegen bereikt met zijn eengezinswoning op een perceel van 170 m² een woondichtheid van 59!

De verwijzing naar de aangehaalde BPA's is terecht. Het perceel dat voorwerp uitmaakt van de aanvraag is gelegen binnen het plangebied van het BPA Schaerbeek. Het BPA werd destijds deelsgewijze goedgekeurd bij de koninklijke besluiten van 29 april 1957, 22 februari 1958, 10 december 1958 en 3 april 1973. Het BPA werd in herziening gesteld bij koninklijk besluit van 7 september 1978. Het ontwerp werd voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 25 april 1981; er werd een openbaar onderzoek gehouden van 4 mei 1981 tot 19 juni 1981. Het BPA is, met uitzondering van een groenzone aan de Gentsesteenweg, van rechtswege opgeheven in toepassing van artikel 172 en 190 van het decreet van 18 mei 1999. Het bouwblok, begrensd door de hierboven aangehaalde straten, en inzonderheid het deel van de Asserendries, is voorzien voor gesloten bebouwing met een totale bouwdiepte van 18 meter, waarvan 12 meter voor de hoofdgebouwen en 6 meter voor de bijgebouwen. Het bouwblok maakt ruw geschat slechts 1/15

deel uit van het met woningbouw voorziene gedeelte van het plangebied van het BPA. Over nagenoeg het volledige woongebied van het BPA wordt de norm van de bouwdiepte van 12 meter voor hoofdgebouwen gehanteerd. Het op 18 december 1992 goedgekeurde BPA Valerius De Saedeleerstraat beslaat een ruim plangebied aan de overzijde van de Asserendries en ligt dus in de nabije omgeving. Ook hier is de bouwdiepte van 12 meter hoofdgebouw niet alleen langs de Asserendries, maar nagenoeg over het gehele plangebied, de algemene regel. Meer zelfs nog, over het ganse grondgebied van Klein Aalst en een beperkt deel van de deelgemeenten werden ontwerp-BPA's opgemaakt en BPA's goedgekeurd waarbij stevast, op enkele plaatselijke uitzonderingen na, de 12 meter-regel als maximale bouwdiepte voor de hoofdgebouwen werd voorgeschreven.

Het is dus vrij vanzelfsprekend dat de bouwdiepte van 12 meter als een gangbare en hedendaags aanvaardbare norm voor een hoofdgebouw wordt aanzien. Zowel in de ruime als in de onmiddellijke omgeving werden meerdere aanvragen tot het bouwen of verbouwen van woongebouwen vergund met respect voor de aangehaalde afmetingen qua bouwdiepte.

De aangevraagde werken, die zich situeren op het huisnummer 36, beperken zich tot een hoofdgebouw van 12 meter diepte. Slechte het voorste gedeelte van het gebouw is voorzien van een zadeldak tot op een bouwdiepte van circa 8 meter, teneinde de dakhellingen en nokhoogte van de aanpalende woningen te volgen. Het overige gedeelte is uitgevoerd met een plat dak.

De toch wel in de onmiddellijke omgeving gelegen woning nr. 30 vertoont nagenoeg eenzelfde profiel op de rechter perceelsgrens en reikt tot een bouwdiepte van 12,55 meter op de verdieping. De woning nr. 28 heeft dezelfde kenmerken, de achterbouw op verdieping blijkt evenwel een tweetal meter verder te reiken dan deze van woning 30. Volgens de verklarende nota gevoegd bij de bouwaanvraag zou de woning nr. 24 een bouwdiepte hebben van 12 meter hoofdbouw. De woning nr. 14 heeft een bouwdiepte van 12,05 meter, het zadeldak werd over de volle bouwdiepte van de hoofdbouw aangebracht en vertoont bijgevolg een nok die merkelijk hoger ligt dan de aanpalende woningen. Zelfs een deel van de achterbouw van de klager vertoont langs een zijde een hoogte van ruimschoots twee bouwlagen. Het is vrijwel onmogelijk om tijdens een plaatsbezoek alle woningen in de omgeving te bezoeken en op te meten. Het onderzoek heeft zich toegespitst op de meest markante gevallen in de omgeving. Uit de fotoreportage gevoegd bij de aanvraag blijkt evenwel dat er zich meerdere gebouwen voordoen in de omgeving die in min of meerdere mate hoge en/of diepe achterbouwen hebben en dat zich in het binnengebied, gelegen tussen de geciteerde straten, meerdere bouwwerken voordoen.

De ligging van het perceel in het plangebied van een BPA is hierboven uitvoerig uiteengezet. De bewering als zou enkel het huisnummer 24 in een BPA opgenomen zijn, is totaal uit de lucht gegrepen: een BPA handelt over een gebiedsdeel van een gemeente en niet over een enig perceel. Uit wat hierboven gesteld is blijkt duidelijk dat een bouwdiepte van 12 meter niet zo uitzonderlijk is en dat deze afmeting als de meest gangbare hedendaagse afmeting gevolgd wordt. Het zou niet billijk zijn en het zou ook niet getuigen van een gelijke rechtsbedeling als in de ruime en onmiddellijke omgeving de 12 meter diepte regelmatig wordt toegelaten en zij hier wordt geweigerd om reden dat de aanpalende woningen, die nu eenmaal merkelijk ouder zijn, minder diep zijn gebouwd en omdat één van de aanpalenden meent hiervan een enige hinder te moeten ondervinden. Door de bouwdiepte van het op te richten gebouw te willen beperken tot, naar wat kan worden afgeleid uit zijn betoog, zijn eigen bouwdiepte op de gemeenschappelijke perceelsgrens, ontnemt de klager niet alleen zichzelf, maar ook alle omwonenden, het recht om hun woningen te

verbouwen en uit te breiden tot een gangbare bouwdiepte van 12 meter hoofdgebouw.

ii.) Een rondgang in de buurt van de bouwplaats leert dat in het gedeelte van de Asserendries gelegen tussen de Sinte Annalaan en de Volksverheffingstraat de bebouwing langs beide zijden van de straat zeer heterogeen is. Zulks blijkt overigens ook uit de fotodocumentatie van de ontwerpers. Er doen zich woningen voor van twee en drie bouwlagen, er doen zich woningen voor met zadeldaken, Franse (mansarde) daken en platte daken, er doen zich woningen voor met erkers, logia's, balkons en dakuitbouwen. Zoals hierboven uitvoerig beschreven komen er verschillende bouwdieptes voor. De gevelmaterialen variëren tussen getint baksteenmetselwerk, bepleistering en schilderwerk. Stellen dat het gabariet niet overeenstemming is met de bebouwing in de omgeving is minstens een grove aanfluiting van de werkelijkheid. De woning rechts, eigendom van de klager, vertoont aan de linkerzijde twee bouwlagen met een hoogte van circa 7,60 meter en gaat aan de rechterzijde door middel van een dakuitbouw over in drie bouwlagen; de op te richten nieuwbouw sluit qua kroonlijsthoogte aan met het linker gedeelte van dit gebouw. Links bevindt zich een gebouw met aan de rechterzijde drie bouwlagen en een puntgevel in het voorgevelvlak, waarvan de dakrand minstens 1,50 meter boven de kroonlijst van de op te richten woning ligt; langs de linkerzijde gaat zij terug over in twee bouwlagen waarbij de kroonlijst nagenoeg in het verlangde ligt van deze van de op te richten meergezinswoning.

De grotere bouwdiepte, overigens bij meting tijdens het plaatsbezoek slechts 2,93 meter voorbij de achtergevel van de klager, is hierboven uitvoerig besproken en weerlegd.

Uit de profieltekeningen blijkt duidelijk dat de nieuwbouw aansluit met de kroonlijsten van de zadeldaken van de aanpalende woningen. Langs de linker perceelsgrens van de nieuwbouw is de kroonlijst van woning nr. 34 niet zichtbaar om reden van de puntvormige geveluitbouw. Er wordt evenwel aangesloten in het verlengde van de kroonlijst aan de linkerzijde van nr. 34 en wel over een zichtbare afstand van 1,20 meter. Aan de rechterzijde van de nieuwbouw wordt aangesloten met de kroonlijst van nr. 38 over een afstand van 1,35 meter. De zichtbare gedeelten van de kroonlijst bedragen samen 2,55 meter; de totale gevelbreedte bedraagt 10,18 meter, de aansluitende gedeelten bedragen dus samen 25%! Zoals blijkt uit de doorsneden wordt de doorlopende kroonlijst voor het overige gedeelte verborgen door de gebogen uitbouw in het voorgevelvlak. De uitsprong varieert van 20 tot 60 cm t.o.v. de voorgevellijn. Uitsprongen op de voorgevel zijn niet vreemd in de omgeving en worden bovendien algemeen aanvaard, evenals het feit dat de uitsprong voor een gedeelte van 85 cm boven de kroonlijst uitschiet, zoals trouwens de gebouwen links en rechts ook doen en zoals er meerdere voorkomen in het omgevende straatbeeld.

Zoals hierboven reeds aangehaald sluit het gedeelte zadeldak van de nieuwbouw perfect aan bij de bedaking van de links en rechts gelegen woning. Het overige gedeelte, voorbij de aanpalende woningen is plat uitgevoerd: had men het zadeldak willen aanbrengen over de volle bouwdiepte van 12 meter dan zou de nok van de nieuwbouw aanmerkelijk verder achteruit en hoger dan deze van de aanpalende woningen gelegen hebben en dan was de hinder voor de aanpalenden in het achterste gedeelte nog groter geweest.

Dat het grotere bouwvolume en de grotere bouwdiepte enige invloed heeft op de lichtinval en de privacy van de klager, kan niet ontkend worden. Dat de invloed en de zogenaamde daar uit voortvloeiende hinder echter beperkt blijft en niet uitermate ongewoon is, blijkt uit het volgende:

a.) Met betrekking tot de mogelijke vermindering van de lichtinval en bezonning ten gevolge van de diepere achterbouw werd aan de ontwerpers gevraagd een degelijke en wetenschappelijk gefundeerde studie voor te leggen

van de schaduwwerking van de nieuwbouw op het eigendom van de klager. Aanvankelijk werd een studie aangeboden waarin de afgebroken muur van 7,80 meter hoogte en 12 meter diepte was opgenomen.

Deze studie werd door de dienst Ruimtelijke Ordening van de stad Aalst verworpen als zijnde niet meer relevant.

De beschaduwing van het pand van klager wordt weergegeven in achtergevelzicht en in bovenaanzicht. De studie is uitgevoerd rekening houdend met de oriëntatie, de stand van de zon op verschillende uren van de dag en de wisselende seizoenen.

De studie leert ons dat de schaduw op de achtergevel van de woning van klager en een deel van zijn achterbouw in de winter het grootst is rond 10 uur, dat zich nog een beperkte schaduwinval voordoet rond 12 uur en dat de schaduw geheel verdwenen is vanaf 15.21 uur.

In de lente en de herfst is de schaduw op de achtergevel om 10 uur 's morgens iets minder dan in de winter, daarentegen is de schaduw op de achterbouw een weinig groter, om 12 uur is de schaduwinval nagenoeg gelijk als 's winters, vanaf 14.30 uur blijkt de schaduw geheel opgelost te zijn.

In de zomer om 10 uur is de schaduw op de achtergevel beperkt tot aan de gevel van de achterbouw maar bestrijkt zij iets meer van de achterbouw dan in de andere seizoenen, vanaf 12 uur is de schaduwinval iets minder dan in de andere seizoenen, om 13.42 uur is de schaduw geheel verdwenen en om 17 uur ondervindt de klager de meeste schaduw van zijn eigen gebouwen.

Deze schaduwinvalen gaan slechts op bij maximale zonneschijn. Bij overtrokken weer of bij neerslag zal er uiteraard geen schaduwwerking te bespeuren vallen. Volgens de gegevens van het KMI geniet ons land normaal gemiddeld 1555 uur zonneschijn op de 8760 uur dit een jaar tellen. In acht genomen dat de schaduwinval zich in hoofdzaak beperkt tot de voormiddagen en dat deze dan nog zeer beperkt en afhankelijk is van de weersomstandigheden, kan hier bezwaarlijk gesproken worden van een betekenisvolle en hinderlijke lichtafname voor de klager.

b.) Door de bouwdiepte van 12 meter ligt de achtergevel van het appartementsgebouw enigszins ter hoogte van de vensterramen van de achterbouw en de achterkoer van de klager. In de achtergevel van de nieuwbouw bevinden de dichtste vensterramen op de eerste en tweede verdieping zich op ten minste 1,62 meter van de grens met de buur. Dit betekent dat, indien men werkelijk zicht wil nemen op de achterkoer en 'leefkeuken' van de klager, men vanuit de dichtst gelegen vensterramen sterk naar buiten zal moeten leunen om inkijk te nemen. Onder de gegeven hoek zal inkijk vanuit de verst gelegen appartementen hoegenaamd niet mogelijk zijn. Daarbij komt nog dat zich aan de achterzijde van de nieuwbouw uitsluitend slaapkamers bevinden; het is weinig denkbaar dat de bewoners zich zullen bezig willen houden met het bespieden van hun buurman vanuit hun slaapvertrekken. Het is uitgesloten dat de bewoners de privacy van de klager zullen verstoren door het zicht op zijn tuin vanuit hun slaapkamers: de klager heeft er zelf voor gezorgd dat er op zijn tuin vanuit de omgeving zo weinig mogelijk inkijk kan geschieden door het aanplanten van een hoogstammig (circa 4,50 meter) groenscherm. Hoe dan ook, in de sterk verstedelijkte stadskernen wordt er in de binnengebieden van bouwblokken onvermijdelijk zicht genomen op andermans eigendom: zulks is inherent aan een stedelijk weefsel.

Zonder in detail te willen treden omtrent het zeer uitvoerige overwegende gedeelte zegt het bedoeld arrest van de Raad van state in essentie:

- dat een stedenbouwkundige vergunning slechts kan worden afgegeven zo de uitvoering van de handelingen en werken verenigbaar is met de goede plaatselijke ordening;

- dat de 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 vergunningsverlenende overheid haar beslissing steunt;
- dat de vergunningsverlenende overheid 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 de Raad van State niet vermag zijn beoordeling van de goede ruimtelijke 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;
- 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 naargelang 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 ...;
- dat in deze stand van het geding niet blijkt dat de vergunningsverlenende overheid de verenigbaarheid van de aanvraag met de plaatselijke ordening zoals vereist krachtens artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972, naar behoren heeft verantwoord.

Het arrest van de Raad van State stelt dus in het geheel niet dat het project onaanvaardbaar zou zijn zolang de plannen niet aangepast zijn, noch dat voor de regularisatie ingrijpende wijzigingen zouden moeten worden aangebracht die zelfs gedeeltelijke afbraak kunnen inhouden.

Besluit: De bezwaarschriften zijn niet gegrond”.

7. In zijn gunstig advies van 20 juli 2004 stelt de gemachtigde ambtenaar in het overwegend gedeelte onder meer het volgende:

“Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het onbebouwde eigendom in aanvraag situeert zich in de kern van de stad. De omgevende bebouwing betreft overwegend woongebouwen in aaneengesloten bouwwijze met een dwarsprofiel van twee of drie bouwlagen in het verticale voorgevelvlak en afgedekt met een zadeldak.

Het bouwterrein is in de tuinstrook volledig ommuurd.

Voorgesteld wordt om een gebouw in aaneengesloten bouwwijze op te richten met bestemming drie appartementen en twee studio's en als dwarsprofiel drie bouwlagen in het verticale voorgevelvlak en grotendeels afgedekt met een zadeldak vanaf de voorgevel en daarachter met een gedeelte plat dak.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Gelet dat door het college een gemotiveerd advies werd verleend waarvan de argumentatie verweven werd met die van de weerlegging van de bezwaren die geuit waren naar aanleiding van het openbaar onderzoek.

Gelet dat bij grondige nalezing en evaluatie ervan mijn bestuur zich integraal aansluit bij dat gemotiveerd standpunt”.

8. Bij het bestreden besluit van 2 augustus 2004 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning voor de werken die het voorwerp uitmaken van de aanvraag van 12 december 2003. In dit besluit wordt, na overname van zowel de voormelde bespreking en weerlegging van de bezwaarschriften als van het advies van 20 juli 2004 van de gemachtigde ambtenaar, overwogen dat het college van burgemeester en schepenen het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar bijtreedt en dat het college zijn standpunt motiveert als volgt:

“Bouwen van een meergezinswoning: gunstig advies.

Het goed is volgens de planologische voorzieningen van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgesteld Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen in een woongebied waarvoor artikel 5.1.0 en 6.1.2.1 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen van kracht zijn.

De 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.

Onder woningdichtheid van een op het plan begreemd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan:

de gebieden met grote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid ten minste 25 woningen per hectare bedraagt;

de gebieden met middelgrote dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid begrepen is tussen 15 en 25 woningen per hectare;

de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;

de woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

Overwegende dat de aanvraag de oprichting van een meergezinswoning beoogt en aldus in overeenstemming is met bovengenoemde stedenbouwkundige bepalingen;

Overwegende dat de meergezinswoning voorkomt een woongebied met grote dichtheid;

Overwegende dat op 29 juni 1992 een vergunning werd verleend om op het betrokken perceel een gesloten bebouwing op te richten bestemd voor tien studio's, dat op 23 juni 1997 een vergunning werd verleend voor een nieuwe aanvraag voor tien studio's, dat deze laatste vergunning werd verlengd op 8 juni 1998;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek gehouden van 12 december 2003 tot 8 februari 2004 twee bezwaarschriften werden ingediend, dat de bezwaren evenwel ongegrond worden bevonden;

Overwegende dat uit de weerlegging van de bezwaarschriften duidelijk blijkt dat zich in de onmiddellijke omgeving meerdere meergezinswoningen en kamerwoningen voordoen;

Overwegende dat de geplande meergezinswoning kadert in de vrij recente tendens naar woonverdichting in de omgeving en dat zij in elk geval door de

beperking tot vijf woongelegenheden meer woonkwaliteiten vertoont dan de aanvankelijk toegestane tien studio's;

Overwegende dat de woondichtheid van het betrokken eigendom overeenstemt met de gemiddelde woondichtheid van de woningen en meergezinswoningen in de omgeving;

Overwegende dat een bouwdiepte van 12 meter hoofdgebouw behoort tot de gangbare stedenbouwkundige normen in de onmiddellijke en ruime omgeving en dat het gebouw aldus een aanvaardbaar dwarsprofiel vertoont;

Overwegende dat de rijbebouwing in de omgeving gekenmerkt wordt door gebouwen met twee à drie bouwlagen, verschillende dakvormen en dak- en geveluitbouwen; dat het gebouw in kwestie qua kroonlijsthoogte, dakhelling en nok aansluit bij de woning rechts gelegen en aldus beantwoordt aan het algemeen profiel van de omgevende bebouwing;

Overwegende dat uit de uitvoerige bezonningsstudie blijkt dat de hinder van schaduwinvall zeer beperkt blijft en niet uitermate ongewoon is en bovendien sterk gebonden is aan het tijdstip van de dag en de seizoenen;

Overwegende dat de inkijk vanuit de vensterramen in het achterste gevelvlak op de aanpalende eigendommen uiterst beperkt is, dat zich aan de achterkant van het op te richten gebouw enkel slaapvertrekken bevinden en dat aldus de verstoring van de privacy voor de omwonenden tot een minimum beperkt wordt;

Overwegende dat het zicht op andermans eigendom in een dicht bebouwde en verstedelijkte woonkern inherent is aan een stedelijk weefsel;

Overwegende dat het ontwerp aldus geen afbreuk doet aan de ruimtelijke draagkracht van de betrokken woonkern;

Overwegende dat het ontwerp in het algemeen qua functie, vormgeving en materiaalgebruik kadert in de bebouwde omgeving;

Kan aan het voorstel een gunstig advies verleend worden.

Voorwaarden:

- De verharding in de voortuinstrook dient beperkt te worden tot 3 meter vanaf de linker perceelsgrens; het resterende gedeelte dient voorzien te worden van een groenaanleg.
- De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van afvalwater en de afvoer van hemelwater (vaststelling GR 4-9-2001, goedkeuring BD 14-2-2002, publicatie BS 16-4-2002) is van toepassing;
- Het advies van de stedelijke Brandweer dient stipt nageleefd te worden”.

IV. Tussenkomen

9. Met een brief van 14 december 2007 meldt de raadsman van de n.v. PRINSENHOF aan de Raad van State dat zijn cliënte het kwestieuze onroerend goed aan de b.v.b.a. IMMO VALCO en de b.v.b.a. ROCK INVEST heeft verkocht en dat zij bijgevolg geen belang meer heeft om in de procedure tussen te komen.

10. Gelet op de voormelde brief van 14 december 2007, getuigt de n.v. PRINSENHOF niet meer van het rechtens vereiste belang om in het geding tussen te komen. Bijgevolg wordt haar verzoek tot tussenkomen afgewezen.

V. Onderzoek van de middelen

Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

11. De verzoekende partijen roepen in een eerste middel de schending in van artikel 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), van de materiële motiveringsplicht, van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet), van “de algemene beginsel(en) van behoorlijk bestuur, i.h.b. het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel” en van het “contentieux van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag”,

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

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

Bouwen van een meergezinswoning: gunstig advies

...

Overwegende dat de aanvraag de oprichting van een meergezinswoning beoogt en aldus in overeenstemming is met de bovengenoemde stedenbouwkundige bepalingen;

Overwegende dat de meergezinswoning voorkomt in een woongebied met grote dichtheid;

Overwegende dat op 29 juni 1992 een vergunning werd verleend om op het betrokken perceel een gesloten bebouwing op te richten bestemd voor tien studio’s, dat op 23 juni 1997 een vergunning werd verleend voor een nieuwe aanvraag voor tien studio’s, dat deze laatste vergunning werd verlengd op 8 juni 1998;

Overwegende dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek gehouden van 12 december 2003 tot 8 februari 2004 twee bezwaarschriften werden ingediend, dat de bezwaren evenwel ongegrond worden bevonden;

Overwegende dat uit de weerlegging van de bezwaarschriften duidelijk blijkt dat zich in de onmiddellijke omgeving meerdere meergezinswoningen en kamerwoningen voordoen;

Overwegende dat de geplande meergezinswoning kadert in de vrij recente tendens naar woonverdichting in de omgeving en dat zij in elk geval door de beperking tot vijf woongelegenheden meer woonkwaliteiten vertoont dan de aanvankelijk toegestane tien studio’s;

Overwegende dat de woningdichtheid van de betrokken eigendom overeenstemt met de gemiddelde woningdichtheid van de woningen en de meergezinswoningen in de omgeving;

Overwegende dat een bouwdiepte van 12 meter hoofdgebouw behoort tot de gangbare stedenbouwkundige normen in de onmiddellijke en ruime omgeving en dat het gebouw aldus een aanvaardbaar dwarsprofiel vertoont;

Overwegende dat de rijbebouwing in de omgeving gekenmerkt wordt door gebouwen met twee à drie bouwlagen, verschillende dakvormen en dak- en geveluitbouwen; dat het gebouw in kwestie qua kroonlijsthoogte, dakhelling en nok aansluit bij de woning rechts gelegen en aldus beantwoordt aan het algemeen profiel van de omgevende bebouwing; Overwegende dat uit de uitvoerige bezonningstudie blijkt dat de hinder van de schaduwinval zeer beperkt blijft en niet uitermate ongewoon is en bovendien sterk gebonden is aan het tijdstip van de dag en de seizoenen; Overwegende dat de inkijk vanuit de vensterramen in het achterste gevelvlak op de aanpalende eigendommen uiterst beperkt is, dat zich aan de achterkant van het op te richten gebouw enkel slaapvertrekken bevinden en dat aldus de verstoring van de privacy voor de omwonenden tot een minimum beperkt wordt; Overwegende dat het zicht op andermans eigendom in een dicht bebouwde en verstedelijkte woonkern inherent is aan een stedelijk weefsel; Overwegende dat het ontwerp aldus geen afbreuk doet aan de ruimtelijke draagkracht van de betrokken woonkern; Overwegende dat het ontwerp in het algemeen qua functie, vormgeving en materiaalgebruik kadert in de bebouwde omgeving; Kan aan het voorstel een gunstig advies verleend worden.

...

Terwijl, 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 (...); 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 studentenkamers worden voorzien; dat dit geenszins vergelijkbaar is (...) met het vergunde project waar 5 volledige appartementen worden voorzien;

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

Dat evenmin een verwijzing naar de weerlegging van de bezwaren een oplossing kan bieden, daar de door het bestreden besluit alzo opgenomen voorbeelden van zogenaamde meergezinswoningen in de omgeving, betrekking hebben op normale oorspronkelijk ééngezinswoningen type 'rijhuis', dewelke zelfs op illegale wijze werden ingericht als meerkamerwoningen; dat echter de ruimtelijke impact van dergelijke onroerende goederen onvergelijkbaar is met de conceptuele appartementsgebouwen, waarvan het vergunde project een voorbeeld is; dat zodoende door de verwijzing naar andere zogenaamde meergezinswoningen het bestreden besluit een inpertinent

vergelijkingscriterium hanteert, waarbij het bovendien kennelijk onredelijk is bestaande ééngezinswoningen die werden omgevormd tot kamerverblijven op de verdieping gelijk te stellen met een conceptuele appartementsblok; (...);

Dat het nog meer kennelijk onredelijk is, verwijzende naar de weerlegging van de bezwaren, een motivering te hanteren waarbij illegale toestanden in de omgeving dienen ter verantwoording van het zogenaamd bestaan van meergezinswoningen in de omgeving; dat in het bestreden besluit zelf in eerste instantie wordt gewezen op de flagrante illegaliteit van één der woningen dewelke zonder vergunning werd omgevormd in diverse kamerwoningen (...); dat zodoende het besluit in zoverre het deze vergelijking hanteert met het vergunde project geen wettelijke juridische noch feitelijke grondslag hanteert;

Bovendien werd opnieuw verzaakt ten aanzien van een toetsing in concreto van de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, nu wel wordt verwezen naar andere panden in dezelfde straat, doch ongeacht het feit dat reeds sprake is van gewone rijhuizen, bovendien niet de stedenbouwkundige karakteristieken van deze woningen worden besproken, doch wel het aantal bellen en brievenbussen; dat zodoende de verenigbaarheid van het uitzicht van het project met deze van de genoemde woningen in de omgeving wat betreft ruimtelijke integratie en ruimtelijke impact niet kan worden nagegaan aan de hand van het bestreden besluit;

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 (...), 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; (...)); 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 (...) 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;

Dat bovendien Uw Raad bij arrest van 26 mei 2003 onderhavig middel reeds als ernstig weerhield, en het bestreden besluit evenmin getuigt van een toetsing van de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving; dat het immers zonneklaar is dat zowel wat betreft bouwdiepte, bebouwingsdichtheid, wettelijke bewoningsdichtheid en concept het vergunde onverenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, hetgeen een structureel probleem inhoudt;

Dat zodoende nu exact hetzelfde project werd ingediend als verleend bij de vorige (geschorste) vergunning, aan deze structurele bezwaren geen oplossing kan zijn geboden;

Dat BPA's over andere gebieden of ontwerp-BPA's die niet werden aangenomen uiteraard geen wettig motief kunnen vormen bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening binnen een bepaald gebied; dat in zoverre het bestreden besluit in de weerlegging van de bezwaren plots poogt te stellen dat het perceel voorwerp van de verleende vergunning weldegelijk is gelegen binnen het beheersingsgebied van een BPA intern tegenstrijdig is gemotiveerd, nu uit het advies van de gemachtigde ambtenaar blijkt dat dit geenszins het geval is; dat bovendien het bestreden besluit zelf stelt dat het desbetreffende BPA Schaerbeek waarvan zij gewag maakt werd opgeheven met uitzondering van de groenzone aan de Gentsesteenweg;

Dat het ook onjuist is om te besluiten dat omdat op andere plaatsen (de studentenkamers) en op het betrokken terrein in het verleden bouwvergunningen werden verleend, die evenzeer in strijd zijn met de goede ruimtelijke ordening wegens een onaangepaste meergezinwoningbouw en een te hoge woondichtheid, dat nu wel een vergunning kan worden verleend (...); onwettige motieven uit het verleden kunnen uiteraard geen wettig motief vormen voor huidige beslissingen;

Dat de overweging m.b.t. tot de aanwezigheid van 2 hogescholen onbegrijpelijk is nu het vergunde project overduidelijk niet voorziet in een bewoning van het type studentenverblijven;

Dat in zoverre de overige motieven (dus buiten de verdichting en de ruimtelijke draagkracht) van de bestreden beslissing vermeldt na het advies van de gemachtigde ambtenaar en het eigen negatief advies, op zichzelf de beslissing dragen, zijn deze beslissingen evenzeer onwettig; op basis van deze motieven kon het bestuur in redelijkheid ook absoluut niet vaststellen dat het project in overeenstemming was met de goede ruimtelijke ordening; dat aldus de in het middel aangegeven bepalingen geschonden zijn;

Dat de gemachtigde ambtenaar van zijn kant in zijn advies betreffende de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening louter verwijst naar het advies van het College van Burgemeester en Schepenen, dat uiteindelijk als gebrekkige motivatie van haar besluit werd weerhouden, zodoende dat voormeld advies ter zake evenmin een draagkrachtige grondslag bijbrengt; dat het gegeven dat de bestreden beslissing dit advies tot de hare maakt dan ook geen zoden aan de dijk brengt;

Dat de vergunningverlenende overheid zich heeft uitgeput in semantische spelereien waarbij krampachtig werd gezocht naar 'aanknopingspunten' om de goede ruimtelijke ordening te rechtvaardigen -en vooral- om hun eigen haarspeldbocht in de beoordeling te kunnen rechtvaardigen; dat zij in het bestreden besluit noch is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, noch in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen;

Het middel is kennelijk gegrond".

Beoordeling

12.1. Voor het gebied waarin het betrokken terrein is gelegen, bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan en het ligt evenmin binnen een vergunde en niet vervallen verkaveling. In die omstandigheden is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede plaatselijke ordening, overeenkomstig een beginsel dat kan worden afgeleid uit het toentertijd geldende artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, en dat eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 19, laatste lid van het inrichtingsbesluit.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, dient de vergunningverlenende overheid in de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling moet in concreto gebeuren en uitgaan 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. Daarbij is die laatstgenoemde ordening uiteraard minder doorslaggevend en het betrekken ervan bij de beoordeling van de aanvraag mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

De Raad van State mag zijn beoordeling van de verenigbaarheid van de vergunningsaanvraag met de goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om 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.

12.2. De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat 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 moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Uit deze bepalingen volgt dat enkel met de in het bestreden besluit vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

13. Inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening, wordt in het bestreden besluit vooreerst overwogen dat “uit de weerlegging van de bezwaarschriften duidelijk blijkt dat zich in de onmiddellijke omgeving meerdere meergezinswoningen en kamerwoningen voordoen”. In de weerlegging van de bezwaarschriften wordt het “bouwblok, begrensd door de kant van de Asserendries, (...) de Sinte Annalaan, de Vooruitzichtstraat en de Volksverheffingstraat” als “omgeving” in beschouwing genomen. Dienaangaande worden zeven meergezinswoningen vermeld, namelijk twee aan de Sinte Annalaan (nrs. 106 en 126), twee aan de Vooruitzichtstraat (nrs. 33 en 47) en drie aan de Asserendries (nrs. 2, 4 en 24). Uit de gegevens van de zaak blijkt dat de gebouwen die zijn gelegen aan de Sinte Annalaan nrs. 106 en 126 en aan de Vooruitzichtstraat nrs. 33 en 47 - los van het feit of het wel meergezinswoningen betreffen - niet liggen in de “onmiddellijke” maar wel in de ruimere omgeving van het kwestieuze perceel. Hetzelfde geldt inzake de gebouwen die zijn gelegen aan de Asserendries nrs. 2 en 4, aangezien zij zich - zoals het in het bestreden besluit ook is gesteld - “op een afstand van ca. 110 meter” van het kwestieuze perceel bevinden. De omstandigheid dat het “huis” dat is gelegen aan de Asserendries nr. 24 is “ingericht als twee woongelegenheden voor twee alleenstaanden” volstaat niet om te besluiten dat er zich “in de onmiddellijke omgeving” “meerdere” meergezinswoningen en kamerwoningen bevinden. Daarenboven wordt in de weerlegging van de bezwaarschriften zelf overwogen dat “naast de woning van de klager of in de onmiddellijke nabijheid tot op heden geen meergezinswoning of kamerwoningen voorkomen”.

14. In zoverre in het bestreden besluit wordt overwogen dat “de geplande meergezinswoning kadert in de vrij recente tendens naar woonverdichting in de omgeving”, wordt dit argument niet ondersteund door concrete gegevens en houdt het geen concrete toetsing in van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening. Dit laatste geldt onverminderd voor de verwijzing in het bestreden besluit naar de in 1992 en 1997 verleende vergunningen voor een gesloten bebouwing met tien studio’s op het kwestieuze perceel, temeer daar die vergunningen niet zijn uitgevoerd en derhalve niet als referentiepunt voor de onmiddellijke omgeving kunnen gelden en dit overigens onverminderd de vraag in hoeverre deze vergunningen wel wettig waren.

15. Met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening wordt in het bestreden besluit voorts overwogen dat “de woondichtheid van het betrokken eigendom overeenstemt met de gemiddelde

woondichtheid (...) in de omgeving”. Bij de beoordeling van de woondichtheid worden de onder randnummer 13 vermelde zeven gebouwen, “met uitsluiting van de kamerwoningen (aan de) Vooruitzichtstraat 33 om voor de hand liggende redenen”, alsook de links en rechts aanpalende gebouwen, betrokken. Van die gebouwen kunnen echter alleen de laatste twee, alsook het “huis” gelegen aan de Asserendries nr. 24 in redelijkheid tot de onmiddellijke omgeving van het kwestieuze perceel worden gerekend. Inzake het laatstgenoemde gebouw wordt niet specifiek aangegeven wat de “woondichtheid” is. Betreffende het rechts aanpalende perceel, zijnde dat van de verzoekende partijen, en het links aanpalende perceel wordt als woondichtheid respectievelijk “14” en “59” “woongelegenheden per hectare” vermeld, zijnde heel wat minder dan de voor het kwestieuze gebouw in het bestreden besluit vermelde woondichtheid van “167 (woongelegenheden) per hectare”. In dit verband wordt in het bestreden besluit tevens gesteld dat “niet te bestrijden (valt)” dat de “bouwdichtheid in de Asserendries allicht een gemiddelde van 50 woningen per hectare bedraagt” en dat “de bouwdichtheid langs de zijde van het project allicht 60 eenheden bedraagt”.

16. Gelet op het voorgaande, zijn de in het bestreden besluit aangevoerde gegevens inzake “woondichtheid” en “bouwdichtheid” niet van aard om de verenigbaarheid van het kwestieuze project met de goede plaatselijke ordening aan te tonen.

17. Verder wordt in het bestreden besluit betreffende de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede plaatselijke ordening overwogen dat “een bouwdiepte van 12 meter hoofdgebouw behoort tot de gangbare stedenbouwkundige normen in de onmiddellijke en ruime omgeving en dat het gebouw aldus een aanvaardbaar dwarsprofiel vertoont”. In zoverre dienaangaande bij de weerlegging van de bezwaarschriften in het bestreden besluit wordt vermeld dat het kwestieuze perceel is gelegen binnen “het plangebied van het BPA Schaerbeek”, dient echter te worden vastgesteld dat, enerzijds, de verwerende partijen zelf in hun respectieve memorie van antwoord stellen dat het perceel niet is gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, en anderzijds, in het bestreden besluit wordt vermeld dat “het BPA (...), met uitzondering van een groenzone aan de Gentssteenweg, van rechtswege (is) opgeheven in toepassing van artikel 172 en 190 van het decreet van 18 mei 1999”.

Voor zover in het bestreden besluit wordt verwezen naar het “op 18 december 1992 goedgekeurde BPA Valerius De Saedeleerstraat” dat een “ruim plangebied aan de overzijde van de Asserendries” zou beslaan, wordt alleen

aangegeven dat “hier (...) de bouwdiepte van 12 meter hoofdgebouw niet alleen langs de Asserendries, maar nagenoeg over het gehele plangebied, de algemene regel (is)”, zonder dat daarbij tot de vereiste concrete beoordeling van de verenigbaarheid van het vergunde gebouw met de onmiddellijke omgeving wordt overgegaan.

De overweging in het bestreden besluit dat er “over het ganse grondgebied van Klein Aalst en een beperkt deel van de deelgemeenten (...) ontwerp-BPA’s (werden) opgemaakt en BPA’s (werden) goedgekeurd waarbij steevast, op enkele plaatselijke uitzonderingen na, de 12 meter-regel als maximale bouwdiepte voor de hoofdgebouwen werd voorgeschreven”, maakt evenmin de vereiste concrete beoordeling van de verenigbaarheid van het kwestieuze project met de onmiddellijke omgeving uit. De vermelding in het bestreden besluit van enkele woningen met een gelijkwaardige bouwdiepte - het gaat om de “woning nr. 30” (“vertoont nagenoeg eenzelfde profiel op de rechter perceelsgrens en reikt tot een bouwdiepte van 12,55 meter op de verdieping”), de “woning nr. 28” (“heeft dezelfde kenmerken, de achterbouw op (de) verdieping blijkt evenwel een tweetal meter verder te reiken dan deze van woning 30”), de “woning nr. 24” (“(zou) volgens de verklarende nota gevoegd bij de bouwaanvraag (...) een bouwdiepte hebben van 12 meter hoofdbouw”) en de “woning nr. 14” (“bouwdiepte van 12,05 meter”) - toont evenmin de verenigbaarheid van het gevraagde met de directe omgeving aan, gezien de vaststelling in het bestreden besluit dat “de aanpalende woningen”, die de meest onmiddellijke omgeving uitmaken, “minder diep zijn gebouwd”. Het feit dat die woningen “nu eenmaal merkkelijk ouder” zijn, doet hieraan geen afbreuk.

18. De overwegingen in het bestreden besluit “dat de rijbebouwing in de omgeving gekenmerkt wordt door gebouwen met twee à drie bouwlagen, verschillende dakvormen en dak- en geveluitbouwen”, “dat het gebouw in kwestie qua kroonlijsthoogte, dakhelling en nok aansluit bij de woning rechts gelegen en aldus beantwoordt aan het algemeen profiel van de omgevende bebouwing” en “dat het ontwerp in het algemeen qua functie, vormgeving en materiaalgebruik kadert in de bebouwde omgeving”, volstaan als dusdanig evenmin als een afdoende concrete beoordeling van de verenigbaarheid van het gevraagde met de goede ruimtelijke ordening, temeer daar met betrekking tot de bouwlagen, dakvormen, dak- en geveluitbouwen, kroonlijsthoogte, dakhelling en nok enkel concrete gegevens worden aangevoerd betreffende de twee aanpalende woningen en voor de overige gebouwen in de omgeving slechts algemene beschouwingen worden vermeld.

19. De overwegingen in het bestreden besluit inzake de schaduwval en de inkijk volstaan op zich ten slotte evenmin om tot de verenigbaarheid van het kwestieuze project met de goede plaatselijke ordening te besluiten.

20. Uit hetgeen voorafgaat volgt dat het bestreden besluit niet de vereiste afdoende beoordeling bevat van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. Het verzoek van de n.v. PRINSENHOF tot tussenkomst in het geding wordt niet ingewilligd.

2. De Raad van State vernietigt het besluit van 2 augustus 2004 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst houdende afgifte aan de n.v. Prinsenhof van de stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van een meergezinswoning op een perceel gelegen te Aalst, Asserendries 36, kadastraal bekend sectie C, nr. 648/12.

3. De verwerende partijen worden verwezen in de kosten van de vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid en van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 700 euro, elk voor de helft.

De verzoekster tot tussenkomst wordt verwezen in de kosten van het verzoek tot tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van drieëntwintig februari 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
met bijstand van	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens