

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 206.077 van 29 juni 2010
in de zaak A. 185.954/X-13.544.**

In zake: 1. Geert VAN SIGHEM
2. Peggy DE HAESE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Pieter Jongbloet
kantoor houdend te 1000 BRUSSEL
Jan Jacobsplein 5
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

de stad AALST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Dirk Van Heuven
kantoor houdend te 1040 BRUSSEL
Wetstraat 26/7
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

Marino ROELANDT
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 22 juni 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 20 november 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst waarbij aan Marino Roelandt en Gina Van den Meersch de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend tot het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning en een tuinhuis en de aanleg van verhardingen, op een perceel gelegen te Erembodegem, Kromme Elleboogstraat, kadastraal bekend sectie A, nr. 1293/g2.

II. Verloop van de rechtspleging

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 24 april 2008. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 30 april 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Pieter Jongbloet, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Jonas Riemslaghe, die loco advocaat Dirk Van Heuven verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Paul Saeys, die verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een 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 eigenaars en bewoners van een woning met tuin die is gelegen aan de Kromme Elleboogstraat 42 te Erembodegem.

De voormelde woning bevindt zich op een perceel dat volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978

vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem is gelegen in woongebied. Het perceel maakt tevens lot 4 uit van een verkaveling waarvoor op 7 januari 1963 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erembodegem een vergunning is verleend.

4. Yves De Kegel en Nathalie Van De Meerssche vragen op 4 januari 2006 een stedenbouwkundig attest aan voor een perceel dat is gelegen aan de Kromme Elleboogstraat 50 te Erembodegem en dat kadastraal bekend is onder sectie A, nr. 1293/g2. In de voormelde verkavelingsvergunning van 7 januari 1963 maakt dit perceel lot 13 uit en is het aangeduid als “tuinbouwgrond”. Het situeert zich onder andere achter het voormelde perceel van de verzoekende partijen en is toegankelijk via een tussen twee loten van de verkaveling gelegen onverharde weg.

Op 19 mei 2006 verkrijgen Yves De Kegel en Nathalie Van De Meerssche het volgende attest:

“Model III - STEDENBOUWKUNDIG ATTEST GUNSTIG 19 MEI 2006
Aanvraagnummer: 41002/23127/A/2006/1

Datum ontvangst: 4 januari 2006

Wat is de functie van dit attest?

Dit attest is louter informatief, het heeft niet de waarde van een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning. Het beslissende onderzoek vindt pas plaats als u een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag indient. Het attest loopt op geen enkele manier vooruit op de beslissing die dan genomen zal worden. In een aantal gevallen zal de aanvraag ook nog onderworpen worden aan een openbaar onderzoek.

Hoe lang is het attest geldig?

Dit stedenbouwkundige attest blijft gedurende twee jaar geldig vanaf het moment van de uitreiking.

Onder welke voorwaarden is het attest geldig?

De gegevens in dit attest zijn geldig onder voorbehoud van wijziging van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan of van de regelgeving in deze periode. De voorschriften van goedgekeurde plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen, toegestane verkavelingen, rooiplannen en stedenbouwkundige verordeningen zijn geldig zolang de verordende bepalingen waaruit ze voortvloeien hun bindende kracht behouden. Doordat de gegevens snel kunnen wijzigen, is het raadzaam regelmatig een nieuw stedenbouwkundig attest aan te vragen.

Gegevens van de aanvrager

de heer en mevrouw

Yves De Kegel - Nathalie Van De Meerssche

Kromme Elleboogstraat 50

9320 Erembodegem

Gegevens van het perceel

Kromme Elleboogstraat

9320 Erembodegem,

EREMBODEGEM, 11de AFD, sectie A, nr(s) 1293G2

Ingewonnen adviezen

Nihil.

Advies van de gemachtigde ambtenaar.

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 en 6 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.

De aanvraag situeert zich op de kavel 13 van de verkaveling (ons dossiernummer: 5.00/41002/2004), waarvoor op 7-1-1963 de vergunning werd verleend. Die kavel 13 staat, samen met kavel 14, ingeschreven als tuingrond. Stedenbouwkundige voorschriften zijn voor die kavels niet voorzien. Dergelijke kavels waren op die manier in die tijd bedoeld als niet behorende tot de verkaveling.

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.

Andere zoneringsgegevens

Er zijn geen verdere zoneringsgegevens relevant voor deze aanvraag.

Externe adviezen

Het college van burgemeester en schepenen bracht een ongunstig advies uit.

Historiek

Een voorstel tot verkavelen van de hogergenoemde kavel 13 werd eind 2005 informeel aan mijn bestuur voorgelegd.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag

Het terrein in aanvraag maakt deel uit van een binnengebied van een woongebied dat via een toegang in eigendom van de aanvrager vanaf de Kromme Elleboogstraat bereikbaar is. Voorgesteld wordt om er een woning met ingebouwde praktijk- of bureelruimte op te bouwen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het binnen gebied van dit woongebied kenmerkt zich door drie eigendommen met een ruime perceelsoppervlakte, namelijk de genoemde twee kavels 13 en 14 alsmede het aanpalende perceel 1291D dat in eigendom is van de aanvrager van dit stedenbouwkundig attest. De overige percelen zijn de

tuinen achter de woningen aan de omgevende straten en hebben een meer beperkte breedte. Gelet op die perceelsconfiguratie acht mijn bestuur het niet aangewezen die tuinpercelen te betrekken bij de vraag of ze in aanmerking komen voor ontwikkeling van het binnengebied. Aldus komen enkel de drie voornoemde percelen daartoe in aanmerking.

De bebouwing van het perceel in aanvraag op de manier zoals voorgesteld op voorstel 1 is aanvaardbaar gezien het voldoet aan de volgende voorwaarden van bouwen in zogenaamde tweede bouwzone:

- Het perceel heeft een voldoende grote oppervlakte.
- Het perceel heeft een toegang naar de straat in volle eigendom.
- De afstanden tot de perceelsgrenzen bedragen 8 à 9 m. De gangbare (minimum) afstand bedraagt 10 m. Gezien de configuratie van het perceel lijkt het handhaven van de afstand van 10 m er toe te leiden dat nagenoeg geen woni(n)g meer zou kunnen opgericht worden op het perceel. Vandaar dat voor mijn bestuur de voorgestelde bouwvrije zijstroken aanvaardbaar zijn.

Gelet op de beschreven situatie in tweede bouwzone, de bouw(vrije) zijstroken die iets minder bedragen dan gangbaar en de zorg om de privacy van de aangrenzende eigendommen te bewaren, dient het ontwerp zich te (be)perken tot een dwarsprofiel van één bouwlaag + zadeldak. De dakuitbouw zoals voorgesteld op 'Zicht B' is daarom niet aanvaardbaar. Eventuele dakuitbouwen kunnen maximaal 1/3 van de gevelbreedte bedragen.

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.

Advies

Gunstig

Voorwaarden

Enkel het voorstel 1 is aanvaardbaar onder de volgende voorwaarden:

1. De dakuitbouw voorgesteld op 'Zicht B' is niet aanvaardbaar.
2. Dakuitbouwen moeten zich beperken tot maximum 1/3 van de gevelbreedte.

Standpunt van het college van burgemeester en schepenen

Het oprichten van een alleenstaande ééngezinswoning met bureel- of praktijkruimte - ongunstig advies

De aanvraag behelst het oprichten van een alleenstaande eengezinswoning met bureel- of praktijkruimte op een perceel grond onrechtstreeks gelegen langs een uitgeruste gemeenteweg.

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 de artikels 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. Overwegende dat zowel het eerste als het tweede voorstel niet voldoet aan de normen van tweede bouwzone waarbij minimum 10 m afstand t.o.v. de perceelsgrenzen dient gerespecteerd te worden;

Overwegende dat het dossier daarenboven onvoldoende gegevens bevat omtrent de beoogde bureel- of praktijkruimte om te oordelen of de leefbaarheid van het betreffende woongebied door deze nevenfunctie al dan niet in het gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat beide voorstellen afbreuk doen aan de goede plaatselijke ruimtelijke aanleg en ordening en derhalve stedenbouwkundig niet verantwoord zijn;

Overwegende dat een voorstel waarbij het hele gebied wordt aangesneden in dit geval is aangewezen;

Kan aan het voorstel geen gunstig advies verleend worden.

De aanvraag wordt voor advies voorgelegd aan de gemachtigde ambtenaar om reden dat het totale bouwvolume groter zal zijn dan 1000 m³ (toepassing van art 4 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 05-05-2000 en zijn wijzigingen betreffende de vrijstelling van advies van de gemachtigde ambtenaar)".

5. Nadat het voormelde stedenbouwkundig attest, dat als opschortende voorwaarde geldt bij de verkoop van het voormelde perceel nr. 1293/g2, wordt bekomen, wordt het perceel verkocht aan de heer en mevrouw Roelandt - Van den Meersch.

6. Die laatsten dienen op 4 oktober 2006 (datum van het ontvangstbewijs) met betrekking tot het perceel nr. 1293/g2 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor "nieuwbouw van een woning & tuinhuis/aanleg verhardingen".

7. Bij het bestreden besluit van 20 november 2006 verleent het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst voorwaardelijk de gevraagde vergunning. Dat besluit luidt als volgt:

"Het college van burgemeester en schepenen heeft de aanvraag ingediend door de heer en mevrouw Roelandt Marino en Van Den Meersch Gina, met als adres Fosselstraat 82, 1790 Affligem, ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 4 oktober 2006.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres 9320 Erembodegem, Kromme Elleboogstraat en met kadastrale omschrijving EREMBODEGEM, 11de AFD, sectie A, nr(s) 1293G 2.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning en een tuinhuis en aanleg van verhardingen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het college van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de gemachtigde ambtenaar, omwille van volgende reden(en):

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn omwille van hun omvang en/of ligging vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

Beknopte beschrijving van de aanvraag

Bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning, oprichten van een tuinhuis en aanleg van verhardingen.

Stedenbouwkundige gegevens uit de plannen van aanleg

Het goed is gelegen in het bij KB van 30-5-1978 vastgesteld Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.

De plaats van de voorgenomen werken ligt in een woongebied waarvoor art 5.1.0 en 6.1.2.1 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassingen van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen van toepassing 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.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de grenzen van een goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling.

Andere zoneringsgegevens van het goed

Niet van toepassing.

Interne adviezen

Niet van toepassing.

Externe adviezen

Niet van toepassing.

Het Openbaar Onderzoek

Wettelijke bepalingen

De aanvraag vereist geen openbaar onderzoek.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren

Niet van toepassing.

Evaluatie bezwaren

Niet van toepassing.

Verordeningen, richtlijnen en omzendbrieven

De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) is van toepassing.

Watertoets

Wat betreft de watertoets dient vermeld dat het voorliggende project een beperkte oppervlakte heeft en niet is gelegen in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt, voor zoverre gekend.

Historiek

Het college van Burgemeester en Schepenen leverde op 19-05-2006 een gunstig stedenbouwkundig attest nr 2 af voor het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het goed bestaat uit een onbebouwd perceel dat deel uitmaakt van een binnengebied van een woongebied, en dat via een privé toegang bereikbaar is vanaf een goed uitgeruste gemeenteweg. De omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van in hoofdzaak gekoppelde bebouwing met twee bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak. De aanvraag beoogt het bouwen van een vrijstaande ééngezinswoning, het oprichten van een tuinhuis en het aanleggen van verhardingen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat het voorstel in overeenstemming is met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen;

Overwegende dat de aanvraag in overeenstemming is met het voorstel nr 1 van het stedenbouwkundig attest van 19-05-2006;

Overwegende dat de werken aldus door hun geringheid van aard en omvang vrijgesteld zijn van het advies van de gemachtigde ambtenaar, overeenkomstig art 3 van het desbetreffende Besluit van de Vlaamse Regering van 05-05-2000 en wijzigingen;

Overwegende dat de afstanden tot de perceelsgrenzen van de bouwvrije stroken worden gerespecteerd en min 8 m bedragen;

Overwegende dat het ontwerp 1 bouwlaag en een zadeldak voorziet met een garage in het hoofdgebouw, en de kroonlijst slechts plaatselijk 4,60 m bedraagt;

Overwegende dat er slechts dakkapellen worden voorzien op het achtergevelvlak en deze beperkt blijven tot 1/3 van de gevelbreedte;

Overwegende dat de aanvraag een woonfunctie betreft zonder bureel of praktijkruimte, en dat het volume kleiner is dan 1000 m³;

Overwegende dat het ontwerp eveneens een tuinhuis van 16 m² voorziet met een kroonlijsthoogte van 2,50 m op 2 m van de perceelsgrenzen;

Overwegende dat de voorgestelde verhardingen in verhouding staan tot de afmetingen van het perceel en beperkt blijven tot de gebruikelijke verhardingen bij een woning;

Overwegende dat de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen niet in het gedrang worden gebracht;

Overwegende dat het stedenbouwkundige aspect van de omgeving niet wordt geschaad;

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

Algemene conclusie

De aanvraag is voor vergunning vatbaar.

Opmerking

Niet van toepassing.

Voorwaarden

- De voorschriften en bepalingen van de stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) dienen stipt nageleefd te worden.
- Alle verhardingen van de opritten en toegangswegen dienen uitgevoerd te worden met waterdoorlatende materialen.
- Om de eventuele dienstverlening van de brandweer toe te laten, moet de toegangsweg vanaf de berijdbare rijweg van de openbare weg volgende karakteristieken vertonen:
 - minimale vrije breedte: 4 m
 - minimale draaistraal: 11 m aan de binnenkant en 15 m aan de buitenkant
 - minimale vrije hoogte: 4 m
 - maximale helling: 6%
 - draagvermogen: derwijze dat voertuigen, zonder verzinken, met een maximale asbelasting van 13t er kunnen rijden en stilstaan, zelfs wanneer ze het terrein vervormen”.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

A. Exceptie van niet-ontvankelijkheid van het beroep wegens gemis aan belang

De aangevoerde exceptie

8. De verwerende partij werpt de volgende exceptie van niet-ontvankelijkheid van het beroep wegens gemis aan belang op :

“Verzoekers zijn eigenaar van de woning gelegen te 9320 Erembodegem-Aalst, Kromme Elleboogstraat 42.

Verzoekers stellen dat zij een moeilijk te herstellen ernstig nadeel lijden wanneer de woning wordt opgetrokken, omdat zij zouden inboeten aan privacy.

Concreet stellen verzoekers dat zij niet ongestoord gebruik meer kunnen maken van hun badkamer aangezien recht tegenover hun badkamer in de nieuw op te trekken woning een raam uitgeeft op hun badkamer.

De kamers van de te bouwen woning die gericht zijn naar de badkamer van verzoekers, zijn echter eveneens twee badkamers en een wasplaats.

De discussie over schending van de privacy is aldus fel overdreven, temeer daar de afstand tussen beide gevels ongeveer 30 meter bedraagt.

Verzoekers stellen ook dat er niet in tweede bouwlaag gebouwd mag worden en dat in de vergunning geen enkele maatregel wordt opgelegd teneinde hun privacy te beschermen.

Verzoekers negeren daarmee het feit dat het groenscherm intact blijft.

Verzoekers negeren ook dat er beperkingen werden opgelegd voor de inplanting van de dakkapellen: nl. beperking qua aantal en qua breedte (minder dan 1/3 van gevelbreedte).

Het is niet, zoals verzoekers stellen, dat eender waar eender welk gebouw wordt opgericht: het is een gebouw in een woongebied waaraan wel degelijk voorwaarden werden opgelegd: qua bouwlagen, qua afstand perceel, qua inplant dakkapellen, ...

De stad volgde met deze voorwaarden het advies van de Gemachtigde Ambtenaar.

De gunning van de ééngezinswoning in het binnengebied kadert in de gedachtegang van de dienst ruimtelijke planning over de verdichting van het stedelijk weefsel”.

Beoordeling

9. De verzoekende partijen hebben als eigenaars en bewoners van een goed dat grenst aan het perceel waarvoor de bestreden vergunning is verleend in principe het vereiste belang bij het bestrijden van die vergunning. De argumenten die de verwerende partij aanvoert, nopen niet tot een andere conclusie.

De exceptie is niet gegrond.

B. Exceptie van niet-ontvankelijkheid van het beroep ratione temporis

Standpunt van de partijen

10. In hun verzoekschrift stellen de verzoekende partijen dat zij op de hoogte waren van het bestaan van het bestreden besluit via inzage op het stadhuis te Aalst op 21 mei 2007, nadat zij uit de aanvang van de werken op het betrokken perceel op 18 mei 2007 konden afleiden dat wellicht een stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd.

11. De tussenkomende partij werpt een exceptie van laattijdigheid op. Zij voert daartoe in haar verzoekschrift tot tussenkomst vooreerst aan, met verwijzing naar een brief van 20 juni 2006 van de raadsman van de verzoekende partijen aan de vorige eigenaars van het betrokken perceel, dat de verzoekende partijen kennis hadden van het stedenbouwkundig attest van 19 mei 2006 en dit herhaaldelijk met haar bespraken, zodat de verzoekende partijen, als waakzame burgers, op hun hoede moesten zijn voor het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning, zich daaromtrent ook regelmatig dienden te bevragen bij het gemeentebestuur en zij dan ook op 20 november 2006 of kort nadien op de hoogte konden zijn van de op die dag afgeleverde stedenbouwkundige vergunning. Voorts poneert de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen op de hoogte waren op of onmiddellijk na 13 januari 2007, aangezien “(d)e buren (...) allen geïnteresseerd (waren)” toen op die datum een eerste grondsondering werd gedaan, zij die “werkzaamheden (...) op de voet (volgden)” en “(overgingen) tot discussie over de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning” en dit in het bijzijn van “Callebaut Paul, Brusselbaan nr. 218 te Erembodegem”, die een defect geraakte bestelwagen met een landbouwtractor moest wegslepen en daardoor, zoals blijkt uit diens verklaring van 10 augustus 2007, getuige was van de discussie met de buren. Ook een latere grondsondering op 8 februari 2007 zou “onder (het) toezien oog van alle geburen” zijn uitgevoerd. De voormelde gegevens bewijzen, aldus de tussenkomende partij, voldoende dat de verzoekende partijen vroeger kennis hadden of konden hebben van de bestreden vergunning, zodat moet worden besloten dat zij niet binnen een redelijke termijn in het gemeentehuis het dossier hebben ingekeken. De tussenkomende partij wijst er ook nog op dat “(v)erschillende geburen” opnieuw hun ongenoegen uitten over de aflevering van de stedenbouwkundige vergunning, toen op maandag 14 mei 2007 werd aangevangen met de werken voor het plaatsen van een werfweg en de daaronder liggende nutsleidingen.

12. In hun memorie van wederantwoord voeren de verzoekende partijen aan dat degene die de laattijdigheid van een beroep tot nietigverklaring inroept dit moet bewijzen aan de hand van concrete gegevens, dat zij effectief op de hoogte waren van het stedenbouwkundig attest en lieten weten dat zij zich tegen de tenuitvoerlegging van een daarop volgende stedenbouwkundige vergunning zouden verzetten, dat niet wordt bewezen dat zij -die beiden buitenshuis werken- op de hoogte zijn geweest van de bodemonderzoeken van januari en februari 2007, dat de uitvoering van een bodemsondering meestal vóór de indiening van een bouwaanvraag wordt uitgevoerd en niet doet vermoeden dat voor het betrokken terrein een stedenbouwkundige vergunning is afgeleverd, dat de tussenkomen de partij zelf aangeeft dat op 14 mei 2007 werd aangevangen met de aanleg van de werfweg, en dat zij op 18 mei 2007 deze aanvang van werken hebben bemerkt waarna zij zich onmiddellijk ten stadhuize hebben begeven om na te gaan of er een vergunning was en om deze vergunning te gaan inzien.

13. Buiten hetgeen ze reeds inzake de tijdigheid van het beroep tot nietigverklaring heeft aangevoerd in haar verzoekschrift tot tussenkomst, voert de tussenkomen de partij nog in haar memorie en laatste memorie aan, enerzijds, dat de verzoekende partijen in de voormelde brief van 20 juni 2006 bij monde van hun raadsman stelden dat zij zich zouden verzetten tegen de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning en, anderzijds, dat de laattijdigheid ook kan worden afgeleid uit het feit dat de verzoekende partijen geen beroep hebben aangetekend tegen een aan hen op 27 maart 2008 betekende beschikking van 31 december 2007 van de kortgedingrechter van de rechtbank van eerste aanleg van Dendermonde, waarin wordt vastgesteld “dat eisers op 20 november 2006 kennis hadden/konden hebben van de stedenbouwkundige vergunning (...), zodat zij vanaf deze datum in de mogelijkheid verkeerden om in geval van niet akkoord met deze beslissing, een procedure op te starten voor de Raad van State”.

14. In haar laatste memorie voegt de tussenkomen de partij niets meer toe aan haar argumentatie inzake de tijdigheid van het beroep.

De verwerende partij sluit zich in haar laatste memorie integraal aan bij die argumentatie en wijst er nog op dat er door de verzoekende partijen op 5 juli 2006 contact is opgenomen met schepen Stylemans om zich te beklagen over de voorgenomen bouwwerken.

Beoordeling

15. De bestreden stedenbouwkundige vergunning diende noch bekendgemaakt, noch aan derden betekend te worden, zodat krachtens artikel 4 van het besluit van de Regent van 23 augustus 1948 tot regeling van de rechtspleging voor de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de procedureregeling), de beroepstermijn van zestig dagen ingaat met de dag waarop de verzoekende partij er kennis van heeft gehad of geacht moet worden er kennis van te hebben gehad.

Het mag evenwel niet in de macht van een potentiële verzoekende partij liggen, wanneer zij in de mogelijkheid is kennis te nemen van de bestuurshandeling die zij eventueel met een annulatieberoep wenst te bestrijden, die kennisneming voor onbepaalde tijd uit te stellen en daardoor de aanvangsdatum van de termijn van beroep willekeurig te verschuiven, zodat de rechtsgeldigheid en het voortbestaan van de bedoelde bestuurshandeling buiten weten, zowel van de overheid van wie zij uitgaat, als van alle andere belanghebbenden, in het ongewisse wordt gehouden, met alle nadelige gevolgen vandien.

Het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van de administratieve beslissingen te lang onzeker blijft, en dat aan voormeld artikel 4 van de procedureregeling ten grondslag ligt, eensdeels, en de noodzaak van een evenwichtige bescherming van de belangen én van de bouwheer én van de omwonenden en andere belanghebbende personen, anderdeels, brengen mee dat degene die meent te worden benadeeld door een stedenbouwkundige vergunning en die het bestaan van die vergunning moet vermoeden, de verplichting heeft om binnen een redelijke termijn gebruik te maken van de hem ter beschikking staande middelen om kennis te nemen van de inhoud van de afgegeven stedenbouwkundige vergunning.

Eens die redelijke termijn verstreken, neemt de termijn van zestig dagen om een annulatieberoep in te dienen, een aanvang.

Het is zaak van de partij die aanvoert dat het beroep laattijdig is, het bewijs te leveren van het tijdstip waarop de verzoekende partij kennis had of kon hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning, bijvoorbeeld door aan te tonen wanneer de betrokken werken werden aangevat.

Het is dan weer zaak van de verzoekende partij om in voorkomend geval aan te tonen dat zij binnen de redelijke termijn, via de geëigende middelen, de nodige inlichtingen over de bestreden vergunning heeft proberen in te winnen.

16. De omstandigheid dat de verzoekende partijen kennis hadden van het stedenbouwkundig attest van 19 mei 2006 en dit herhaaldelijk met de tussenkomende partij zouden hebben besproken, het feit dat zij - via hun raadsman - bij brief van 20 juni 2006 aan de vorige eigenaars van het betrokken perceel lieten weten dat zij zich sterk tegen de afgifte van een stedenbouwkundige vergunning zouden verzetten, alsook het feit dat er op 5 juli 2006 door de verzoekende partijen contact zou zijn opgenomen met schepen Stylemans om zich te beklagen over de “voorgenomen” bouwwerken, houdt voor hen, in tegenstelling tot hetgeen de tussenkomende partij poneert, niet de verplichting in om zich op geregelde tijdstippen naar het gemeentehuis te begeven om na te gaan of inmiddels nog geen vergunning werd verleend.

De omstandigheid dat op 13 januari 2007 en 8 februari 2007 sonderingswerken plaatsvonden op het kwestieuze perceel, waarbij, luidens de verklaring van 10 augustus 2007 van Paul Callebaut, “de heer Van Sighem” aanwezig was, houdt voorts geenszins in dat de verzoekende partijen moesten vermoeden dat een stedenbouwkundige vergunning voor de bouw van een woning of een ander gebouw was verleend. Dergelijke sonderingswerken zijn immers niet noodzakelijk gelinkt aan het bestaan van een stedenbouwkundige vergunning.

Met betrekking tot de burgerlijke procedure die naar aanleiding van het begin van de bouwwerkzaamheden werd gevoerd, moet worden vastgesteld dat de inleidende dagvaarding hiertoe op 30 mei 2007 werd ingediend en deze niet aantoont dat de verzoekende partijen eerder kennis hadden van het bestreden besluit dan bij de aanvang van de werken. In de feiten uiteenzetting van de beschikking in kort geding van 31 december 2007 in de voormelde procedure wordt vermeld dat “(o)p 14 mei 2007 (...) de bouwwerken (werden) aangevat”.

De tussenkomende partij bewijst niet dat de verzoekende partijen vroeger dan op 14 mei 2007, zijnde het niet betwiste ogenblik van de aanvang van de werken, kennis hadden of moesten hebben van de mogelijke afgifte van de bestreden vergunning. Het beroep tot nietigverklaring werd door de verzoekende partijen op 22 juni 2007, en derhalve tijdig, ingediend.

De exceptie is ongegrond.

V. Onderzoek van de middelen

A. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

17. De verzoekende partijen roepen in een tweede middel de schending in van artikel 3 van “het besluit van de Vlaamse Regering dd. 5 mei 2000”, van artikel 135, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO) en van artikel 15 van het besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 2005 tot bepaling van de nadere regels voor de aanvraag en de afgifte van het stedenbouwkundig attest (hierna: het besluit van de Vlaamse regering van 1 juli 2005),

“Doordat, in het bestreden besluit, de afgifte van de stedenbouwkundige vergunning zonder voorafgaand advies van de Gemachtigde Ambtenaar uitdrukkelijk wordt verantwoord door verwijzing naar artikel 3 van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 1 juli 2005 tot bepaling van de nadere regels voor de aanvraag en de afgifte van het stedenbouwkundig attest,

En doordat, hiermee het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Aalst er lijkt vanuit te gaan dat het stedenbouwkundig attest dat zij op 19 mei 2006 afleverde aan de rechtsvoorgangers van de aanvragers van de vergunning een gunstig of voorwaardelijk gunstig stedenbouwkundig attest was,

Terwijl, uit de lezing van dit stedenbouwkundig attest dd. 19 mei 2006 - met betrekking tot het bouwterrein afgeleverd aan de rechtsvoorgangers van de titularissen van de bestreden vergunning- een ongunstig negatief attest was, nu uit dit attest duidelijk blijkt dat het College van Burgemeester en Schepenen van de Stad Aalst van mening is dat het voorgelegde ontwerp niet tot vergunning kan leiden nu de afstanden van het ontworpen gebouw kleiner zijn dan 10 meter, nu de voorstellen afbreuk doen aan de goede plaatselijke ruimtelijke aanleg en ordening en derhalve stedenbouwkundig niet verantwoord zijn,

En terwijl, uit artikel 135 §2 DORO blijkt dat een stedenbouwkundig attest een document is dat wordt afgeleverd door het College van Burgemeester en Schepenen van de betrokken gemeente, dat op basis van een plan aangeeft of het overwogen project en de modaliteiten ervan in aanmerking komen voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning,

En terwijl, uit artikel 15 van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 1 juli 2005 tot bepaling van nadere regels voor de aanvraag en de afgifte van het stedenbouwkundig attest duidelijk blijkt dat het advies dat de gemachtigde ambtenaar over een aanvraag tot het bekomen van een stedenbouwkundig attest aflevert enkel in dit attest moet worden overgenomen, zonder dat dit advies het College van Burgemeester en Schepenen in zijn oordeel over het ontwerp waarop de aanvraag tot attest slaat op enigerlei wijze bindt,

En terwijl, aldus niettegenstaande het voorwaardelijk gunstig advies dat de gemachtigde ambtenaar voor de Provincie Oost-Vlaanderen over de aanvraag uitbracht, gelet op de manifest negatieve beoordeling van het ontwerp door het College van Burgemeester en Schepenen het stedenbouwkundig attest moet worden beschouwd als een ongunstig stedenbouwkundig attest, en dus het verzuimen van de adviesaanvraag aan de gemachtigde ambtenaar in het kader van de behandeling van de bouwaanvraag onder verwijzing naar artikel 3 van voormeld besluit van de Vlaamse Regering dd. 5 mei 2000 niet kan verantwoorden,

Zodat, het bestreden besluit, door te stellen dat de vergunning kon worden verleend zonder voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar onder verwijzing naar het bestaan van een vermeend positief stedenbouwkundig attest, daar waar in werkelijkheid dit stedenbouwkundig attest negatief is de in het middel aangehaalde bepalingen schendt”.

Beoordeling

18. Artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar (hierna: het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000), luidde toentertijd als volgt:

“Onverminderd artikel 5, is het advies van de gemachtigde ambtenaar niet vereist voor het oprichten, verbouwen of herbouwen van een gebouw met inbegrip van zijn normale, fysisch aansluitende aanhorigheden, zelfs indien hier een vergunningsplichtige functiewijziging mee gepaard gaat, op voorwaarde dat :

1° de aanvraag gelegen is in woongebied in de ruime zin;

2° het bouwvolume niet groter is dan 1000 m³.

De vrijstelling van het advies van de gemachtigde ambtenaar geldt, in afwijking op het eerste lid, in woonuitbreidingsgebieden, woonreservegebieden, reservegebieden voor woonwijken, uitbreidingsgebieden voor stedelijke functies en woonaansnijdingsgebieden enkel voor het verbouwen van bestaande gebouwen, waarmee geen vergunningsplichtige functiewijziging gepaard gaat.

Met het begrip ‘fysisch aansluitende aanhorigheden’ worden constructies bedoeld, die in bouwtechnisch opzicht een directe aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, zoals een aangebouwde garage, berging, veranda of dergelijke. Het bouwvolume wordt bovengronds gemeten, kelders niet inbegrepen. Afzonderlijke bijgebouwen zoals bedoeld in artikel 5, tweede lid, 4°, van dit besluit, zijn niet begrepen in het maximaal volume van 1000 m³”.

19. In het bestreden besluit wordt met betrekking tot de vrijstelling van het advies van de gemachtigde ambtenaar het volgende gesteld :

“De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn omwille van hun omvang en/of ligging vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

(...)

Overwegende dat de werken aldus door hun geringheid van aard en omvang vrijgesteld zijn van het advies van de gemachtigde ambtenaar, overeenkomstig art 3 van het desbetreffende Besluit van de Vlaamse Regering van 05-05-2000 en wijzigingen”.

20. Gelet op de voormelde overwegingen, moet worden aangenomen dat het advies van de gemachtigde ambtenaar niet werd gevraagd om reden van het beperkte bouwvolume van het vergunde, zoals bepaald in artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000. De verwijzing naar artikel 3 van dit besluit moet als een materiële misslag worden beschouwd.

21. Door de partijen wordt niet betwist dat het betrokken perceel is gelegen in woongebied. Voorts blijkt uit de gegevens van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag van 4 oktober 2006 dat het bouwvolume van de woning 947 m³ bedraagt en dat van het tuinhuis 52 m³. Aangezien het tuinhuis op het inplantingsplan afzonderlijk van de woning is weergegeven, kan het ook niet worden beschouwd als een “fysisch aansluitende aanhorigheid” in de zin van het voormelde artikel 4 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000. Het bouwvolume is derhalve niet groter dan 1.000 m³. Bijgevolg is, zoals de verwerende partij en de tussenkommende partij dit terecht stellen, voldaan aan de beide voorwaarden van die bepaling en was de aanvraag vrijgesteld van het eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar. De vraag of het door het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst op 19 mei 2006 verleende stedenbouwkundig attest nr. 2 al dan niet positief is, mist terzake relevantie.

Het tweede middel is niet gegrond.

22. Het is noodzakelijk voor de oplossing van het geschil dat ook de overige middelen en middelonderdelen door een lid van het auditoraat worden onderzocht en dat daarover verslag wordt uitgebracht.

BESLISSING

1. De Raad van State heropent de debatten.

2. Het door de auditeur-generaal aangewezen lid van het auditoraat wordt gelast met het aanvullend onderzoek.

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

Roger Stevens	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc	staatsraad,
Stephan De Taeye	staatsraad,
bijgestaan door	
Greta Scheveneels	griffier.

De griffier

De voorzitter

Greta Scheveneels

Roger Stevens