

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 213.640 van 1 juni 2011
in de zaak A. 195.242/X-14.504.**

In zake : 1. Eric DE MEERSMAN
 2. Ann DE SADELEER
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Tom De Sutter en Pieter Van Assche
 kantoor houdend te 9000 GENT
 Koning Albertlaan 128
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN

Tussenkommende partijen :

1. Ronny VAN ACKER
2. Jürgen HUYGHE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Roland De Clercq
kantoor houdend te 9000 GENT
Onderstraat 48
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 18 januari 2010, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 2 juli 2009 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende inwilliging van het beroep ingesteld namens de b.v.b.a. Probo-Invest, door Ronny Van Acker en Jürgen Huyghe, tegen het besluit van 30 juni 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst houdende weigering van de vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (twaalf appartementen), afzonderlijke garages en bergingen op een perceel gelegen te Gijzegem, Pachthofstraat,

kadastraal bekend sectie B, nrs. 132/f4 en 132/g4 en houdende afgifte van de vergunning.

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 partijen hebben een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 4 mei 2010. De tussenkomende partijen hebben een memorie ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 1 april 2011.

Staatsraad Johan Bovin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Elsbeth De Vylder, die loco advocaten Tom De Sutter en Pieter Van Assche verschijnt voor de verzoekende partijen, Marie-Anne De Geest, bestuurssecretaris, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Barbara Naesens, die loco advocaat Roland De Clercq verschijnt voor de tussenkomende partijen, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest andersluidend 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

3.1. Op 24 december 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dienen de tussenkomende partijen namens de b.v.b.a. Probo-Invest een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met twaalf appartementen met afzonderlijke garages en bergingen op een perceel gelegen aan de Pachthofstraat twaalf te Aalst (Gijzegem), kadastraal bekend sectie B, nrs. 132/f4 en 132/g4.

3.2. Het betrokken perceel is volgens het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem gelegen in woongebied.

Het is niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, of van een vergunde verkaveling.

3.3. Bij besluit van 30 juni 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst de gevraagde vergunning.

3.4. Met betrekking tot het openbaar onderzoek wordt in dit besluit gesteld:

“(…) de aanvraag (vereist) een openbaar onderzoek (...); (...) dit openbaar onderzoek (werd) evenwel niet (...) gevoerd omdat de aanvrager werd verzocht om zijn dossier aan te vullen met bijkomende gegevens in het kader van het openbaar onderzoek; (...) deze gegevens (werden) niet (...) bezorgd door de aanvrager”.

Wat betreft de “beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project” en de “beoordeling van de goede ruimtelijke ordening”, is dit besluit gemotiveerd als volgt:

“Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het goed is gelegen langs een goed uitgeruste gemeenteweg. De omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van in hoofdzaak gesloten en kleinschalige ééngezinswoningen langs de zijde van het bouwperceel in kwestie. Langs de overzijde van de aanvraag bevinden er zich meer grootschalige constructies maar deze hebben geenszins een woonfunctie en zijn naar aard en functie niet te vergelijken met wat in de omgeving voor woningen gangbaar is.

De aanvraag beoogt het bouwen van een meergezinswoning met 12 woonegelegenheden en afzonderlijke garages en bergingen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Overwegende dat de te realiseren werken in overeenstemming zijn met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen; Dat de werken maar kunnen worden toegestaan indien de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht;

Overwegende dat de omgeving, langs de linkerzijde van het bouwperceel in kwestie, hoofdzakelijk bestaat uit kleinschalige woningen bestaande uit hoofdzakelijk 2 bouwlagen en schuin dak op een dakbasis van ca. 9 m op de verdieping; Dat dit aanleiding geeft tot kleinschalige woningen met een kroonlijsthoogte van ca. 6 m en een maximale kroonlijsthoogte van 11 m; Dat dakuitbouwen evenwel uitzonderlijk voorkomen in de omgeving maar zeer kleinschalig zijn en geen aanleiding geven tot bijkomende volwaardige woonlagen onder het dak; Dat er evenwel geen terrassen in de voorgevels kunnen worden teruggevonden; Dat tevens de open ruimte achteraan de bestaande woningen aangewend wordt als tuin en dat het aandeel gebouwen en verhardingen hier minimaal is; Dat het te realiseren project evenwel twee bouwlagen voorziet onder een schuin dak met een dakbasis van 12 m op de verdieping met dakkapellen die aanleiding geven tot een derde bouwlaag; Dat tevens bijkomend nog veluxen worden voorzien in de dakvlakken om het gebruik onder het dakvolume te kunnen maximaliseren; Dat dit resulteert in een nokhoogte van 13,32 m; Dat ook een groot deel van de normale achterliggende tuinzone ingenomen wordt door garageboxen en verharding; Dat de ruimte die als tuin wordt voorzien minimaal is in vergelijking met wat bij de aanpalende woningen gangbaar is; Dat hieruit onder meer blijkt dat de verkeersdruk ten opzichte van de omgeving te hoog is, en de woonkwaliteit en leefbaarheid van de omgeving in het gedrang wordt gebracht; Dat ook de bebouwingsgraad op het perceel anders is dan in de onmiddellijke omgeving; Dat ten opzichte van de aanpalende kleinschalige woningen bijgevolg een wanverhouding ontstaat wat het straatbeeld niet ten goede komt. Dat dit grootschalige appartementsgebouw in niets past met het kleinschalige karakter van de omgeving.

Dat volgens vaststaande rechtspraak van de Raad van State, het decreet betreffende de ruimtelijke ordening bijkomend aan elke vergunningsverlenende overheid de verplichting oplegt om elke concrete aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te toetsen aan een ‘goede plaatselijke ordening’; Dat dit inhoudt dat de bevoegde overheid die over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient te beslissen ertoe gehouden is om de stedenbouwkundige vergunning te weigeren wanneer uit gegevens van de zaak blijkt dat de ontworpen constructie kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de burens te veroorzaken, m.a.w.

wanneer de maat van gewone ongemakken tussen burens wordt overschreden;

Dat hieromtrent kan worden opgemerkt dat de Raad van State oordeelde dat in zoverre de omvang en het uitzicht van de ontworpen woning in niets blijkt te verschillen van de andere reeds aanwezige woningen in het dorp, de ingeroepen hinder voor het betrokken woongebied, binnen de normale perken blijft;

Dat in voorliggend geval het gebouw, naar omvang en terreinbezetting niet in overeenstemming met wat gangbaar is in de omgeving zodat kan geconcludeerd worden dat de hinder buiten de normale perken gaat en het gevraagde dus niet aanvaardbaar is;

Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een gebouw met een bouwvolume van meer dan 1000 m³ beoogt en aldus het advies vereist van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar; Dat voor een rechtstreekse weigering dit advies niet vereist is;

Overwegende dat de aanvraag een openbaar onderzoek vereist; Dat dit openbaar onderzoek evenwel niet werd gevoerd omdat de aanvrager werd verzocht om zijn dossier aan te vullen met bijkomende gegevens in het kader van het openbaar onderzoek; Dat deze gegevens niet werden bezorgd door de aanvrager; Dat de aanvraag derhalve niet voor vergunning in aanmerking komt;

Overwegende dat het stedenbouwkundige aspect van de omgeving wordt geschaad;

Algemene conclusie

De aanvraag is niet voor vergunning vatbaar.

Opmerking

Gelet op de wederrechtelijk uitgevoerde sloping van de vroegere woning op het perceel 132 G4, dient bij een nieuw voorstel een regularisatie tot slopen (te) worden aangevraagd”.

3.5. Op 12 augustus 2008 stellen de tussenkomende partijen beroep in tegen het voormelde weigeringsbesluit bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen.

3.6. Met een schrijven van 24 oktober 2008 vraagt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst de aanvraag in toepassing van artikel 3, § 3 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen alsnog aan een openbaar onderzoek te onderwerpen.

3.7. Van 9 februari 2009 tot 12 maart 2009 wordt een openbaar onderzoek gehouden, tijdens welk twee bezwaarschriften worden ingediend, waaronder een door de verzoekende partijen.

In zitting van 23 maart 2009 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst worden de aangevoerde bezwaren beoordeeld en gegrond bevonden:

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

Bezwaarschrift nr. 1:

Dhr. Meersman Eric en Mevr. De Saedeleer Ann, wonende te Pachthofstraat 10, 9308 Gijzegem, gedagtekend 10-03-2009, ingekomen 11-03-2009.

Onze eigendom bevindt zich aan de rechter zijde van het bouwperceel en sluit er als halfopen bebouwing onmiddellijk op aan.

- De bestaande vergunning versus de aangevraagde bouwvergunning:
Voor de betrokken percelen werd reeds een bouwvergunning verleend voor de verbouwing van een ééngezinswoning met winkel (perceel 132g4) en voor de oprichting van een gesloten ééngezinswoning (perceel 132f4). De bouwheer heeft nu een aanvraag ingediend voor de bouw van een meergezinswoning (12 appartementen) in gesloten bebouwing op de beide bovenvermelde percelen. Daarnaast worden in de achterliggende tuin, bergingen en 12 garages voorzien.
De voorliggende bouwaanvraag wijkt in alle opzichten grondig af van de reeds verleende vergunningen. Vooral de dichte bebouwing op beide percelen staat in schril contrast met de voorschriften van de bestaande vergunningen.
- Strijdigheid met de ‘goede plaatselijke ordening’:
Het project verhoudt zich qua afmetingen niet tot de omliggende bebouwing en brengt owv zijn grootschaligheid de privacy, zowel van de directe omwonenden als van de toekomstige bewoners van het gebouw zelf in het gedrang. De ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt ruimschoots overschreden.
Daarnaast blijft, door de oprichting van garages en bergingen in de achtertuint, weinig onverharde of groene ruimte over, wat eveneens in schril contrast staat met de tuinen van de aangrenzende en omliggende woningen.
De grootschaligheid van het project en de terreinbezetting zullen ongetwijfeld aanleiding geven tot een nog grotere aantasting van de leefkwaliteit van de omwonenden en een meer dan normale burenhinder. Wij wensen het college er in dit verband op te wijzen dat de leefkwaliteit van de buurt er de laatste jaren enorm op achteruit gegaan is ten gevolge van de recente nieuwbouw van enkele meergezinswoningen (appartementsgebouwen en woonerf) aan de steenweg van Oudegem. De achterzijde van die bouwwerken domineert nu al de tuinen van de huizen in de Pachthofstraat.

De hoogte van het gebouw, met name een rokhoogte van meer dan 13m, en het feit dat het gebouw bestaat uit 4 bouwlagen (gelijkvloers en 3 verdiepingen), staan eveneens in wanverhouding met de bouwconstructies in de onmiddellijke omgeving en met de aangrenzende eigendommen. De mogelijkheden tot inkijk zullen voor alle omliggende percelen zeer groot zijn. Ook de verkeersdrukte (-hinder) ten opzichte van de onmiddellijke omgeving zal toenemen, terwijl die, onder meer ten gevolge van de schoolomgeving (Sint-Vincentius) en de nabijheid van een KMO-zone, het verzadigingspunt al ver overschreden heeft.

- Bezwaren inzake diepte bebouwing en bebouwing op de scheidslijn: Verder verklaren wij ons niet akkoord met de bouwdiepte van de meergezinswoning, nl 18m op het gelijkvloers (terras niet inbegrepen) en 15m op de verdiepingen (+terras). Voor onze woning bedragen die afmetingen respectievelijk 15m en 12m. Er zal daardoor een permanente inkijkmogelijkheid ontstaan met betrekking tot de achterzijde van onze woning en terras.

Wij gaan ook niet akkoord met het bouwen op de scheidslijn van 6 garages en een fietsen- en vuilnisstalling en willen er daarnaast nog eens op wijzen dat de voorziene terreinbezetting in de achtertuin ongehoord is.

Bezwaarschrift nr. 2:

Dhr. Lateur Patrick en Mevr. Gysel Katleen, wonende te Fatima-wijk 26, te 9308 Gijzegem, gedagtekend 02-03-2009, ingekomen 03-03-2009.

Als achterburen van de toekomstige bouwwerken hebben wij 2 bezwaren ten gronde.

- De hoogte van het project, ruim 13m, overschrijdt de hoogte van de 2 belendende huizen waartussen er zou gebouwd worden. Bovendien is er, owv de beoogde volwaardige behuizing op een 4^{de} (!) niveau onder dak, een reeks dakvensters voorzien die zwaar contrasteren met wat tot dusver in de buurt de gewoonte is.
- De garages die onmiddellijk bij de tuinen aansluiten, betekenen een grondige verstoring van het leefmilieu. In tegenstelling met het tuinkarakter van alle percelen in de buurt, voorzien van bouwplannen - op een paar vierkante meter na - een volledig dichtmaken van de achterkant door garages, stallingen en dolomietenbedekking.
- Samen met andere elementen, waarop wij hier niet ten gronde ingaan omdat ook deze reeds door het college werden behandeld, zullen de 2 bovenvermelde punten hoe dan ook de leefkwaliteit in de buurt ernstig aantasten. De buurt heeft reeds een onomkeerbare last moeten verwerken door recente, erg hoge nieuwbouw langs de Dendermondse Steenweg, waarvan de achterzijde de tuinen domineert. Dit nieuwe project in de Pachthofstraat is niet op dorpsmaat gemaakt.

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

Bezwaarschrift nr. 1:

- De bestaande vergunning versus de aangevraagde bouwvergunning: Het college van Burgemeester en Schepenen leverde:

- Op 21-03-2005 een stedenbouwkundige vergunning af voor het verbouwen van een ééngezinswoning met winkel op het perceel 132 g4.
- Op 25-04-2007 een gunstig stedenbouwkundig attest af voor het oprichten van een gesloten ééngezinswoning op het perceel 132 f4.

De huidige aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning met 12 woongelegenheden in gesloten bebouwing en afzonderlijke garages en bergingen, op de beide samengevoegde percelen. Evenwel werd de sloping van het bestaande pand op het perceel 132 g4 wederrechtelijk uitgevoerd. Deze aanvraag is inderdaad een sterke verzwaring van het bouwprogramma, van 2 woongelegenheden naar 12 woongelegenheden. Dit bezwaarschrift is gegrond en wordt weerhouden.

- Strijdigheid met de ‘goede plaatselijke ordening’:

De omgeving, langs de linkerzijde van het bouwperceel in kwestie, bestaat hoofdzakelijk uit kleinschalige woningen bestaande uit hoofdzakelijk 2 bouwlagen en schuin dak op een dakbasis van ca. 9 meter op de verdieping. Dit geeft aanleiding tot kleinschalige woningen met een kroonlijsthoogte van ca. 6m en een maximale kroonlijsthoogte van 11m. Dakuitbouwen komen evenwel uitzonderlijk voor in de omgeving maar zijn zeer kleinschalig en geven geen aanleiding tot bijkomende volwaardige woonlagen onder het dak. Bovendien kunnen er geen terrassen in de voorgevels worden teruggevonden. En tevens de open ruimte achteraan de bestaande woningen wordt aangewend als tuin, waardoor het aandeel gebouwen en verhardingen hier minimaal is.

Het te realiseren project voorziet evenwel twee bouwlagen onder een schuin dak met een dakbasis van 12 meter op de verdieping met dakkapellen die aanleiding geven tot een derde bouwlaag. Tevens worden bijkomend nog veluxen voorzien in de dakvlakken om het gebruik onder het dakvolume te kunnen maximaliseren. Dit resulteert in een nokhoogte van 13,32 m. Ook een groot deel van de normale achterliggende tuinzone wordt ingenomen door garageboxen en verharding, waardoor de ruimte die als tuin wordt voorzien minimaal is in vergelijking met wat bij de aanpalende woningen gangbaar is.

Hieruit blijkt onder meer dat de verkeersdruk ten opzichte van de omgeving te hoog is, en de woonkwaliteit en leefbaarheid van de omgeving in het gedrang wordt gebracht; Dat ook de bebouwingsgraad op het perceel anders is dan in de onmiddellijke omgeving; Dat ten opzichte van de aanpalende kleinschalige woningen bijgevolg een wanverhouding ontstaat wat het straatbeeld niet ten goede komt. Dat dit grootschalige appartementsgebouw in niets past met het kleinschalige karakter van de omgeving.

Dit bezwaarschrift is gegrond en wordt weerhouden.

- Bezwaren inzake diepte bebouwing en bebouwing op de scheidslijn:

Correct. Zie bespreking punt 2 van dit bezwaar.

Dit bezwaarschrift is gegrond en wordt weerhouden.

Bezwaarschrift nr. 2:

Correct. Zie bespreking bezwaarschrift nr. 1.

Dit bezwaarschrift is gegrond en wordt weerhouden”.

3.8. Op 11 juni 2009 verleent de architect van de provincie Oost-Vlaanderen een gunstig advies, dat met betrekking tot de “beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project” en de “beoordeling” van de aanvraag is gemotiveerd als volgt:

“2.1 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich in het noordelijke gedeelte van het grondgebied van de stad Aalst, binnen de deelgemeente Gijzegem. Het perceel is gelegen op ongeveer 500m van de kerk en tegenover een ruim scholencomplex met gebouwen van een ruime omvang, in de directe nabijheid van de gewestweg N41 Aalst-Dendermonde. Verderop in de straat situeert zich een lokaal bedrijventerrein. Het perceel is gelegen in de Pachthofstraat, een lokale en volwaardig uitgeruste gemeenteweg welke uitgaat op de voormalige gewestweg.

Het perceel is gelegen in een omgeving welke wordt beheerst door ruime en grootschalige schoolgebouwen, ingeplant recht en schuin tegenover de bouwplaats. Aan de zijde van de bouwplaats komen overwegend ééngezinswoningen voor van het gesloten bouwtype. Binnen de ruimere omgeving, meer gericht naar de gewestweg en het centrum van deze deelgemeente toe, komen verschillende meergezinswoningen voor. De omgeving langs de zijde van de bouwplaats wordt zowel links als rechts beheerst door overwegend woongebouwen en enkele handelszaken, waaronder een bakkerij, bestaande uit twee bouwlagen afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel grenst achteraan aan de tuinzones van de in omvang beperkte percelen gelegen langs de Fatimawijk.

Het perceel op zich heeft een vrij rechthoekige configuratie, waarbij het over een breedte van 23.96m grenst aan de voorliggende weg, een gemiddelde diepte heeft van ca. 45m en achteraan een breedte heeft van 22.97m.

Het goed werd enerzijds vooraan deels bebouwd met een gesloten bebouwing en betrof anderzijds een gedeelte vrijliggend perceel. De bestaande bebouwing op het perceel werd reeds wederrechtelijk gesloopt, zonder voorafgaandelijke slopingsvergunning. De funderingen en kelder van het oorspronkelijke gebouw zijn nog aanwezig en worden deels herbruikt en behouden in het voorliggende ontwerp.

De perceelsgrenzen met de aanpalende eigendommen, achter de respectievelijke hoofdbouw, worden afgesloten met betonplaten op hoogte 2m over de volledige diepte van het perceel links en met een gemetste tuinmuur met hoogte ca. 2.50m aan rechtse zijde.

De voorliggende aanvraag beoogt het op voornoemde perceel nieuw oprichten van een meergezinswoning met 12 appartementen langs de straatzijde onder een gesloten bouwtypologie en het afzonderlijk oprichten van 12 garages en een fietsen- en tuinbergruimte in de tuinzone.

Het beoogde ontwerp wordt opgevat met twee volwaardige bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte van de rechts aanpalende woning nr.10, met een hoogte van 7.20m, wordt zowel in voorgevel als achtergevel overgenomen. Het ontwerp volgt dit rechtse aan

te bouwen gabariet wat betreft kroonlijsthoogte en helling van het voorste dakvlak. Door het volgen van het gabariet van deze woning steekt de kroonlijsthoogte ca. 1.20m uit boven deze van de aansluitende woningenrij links.

De bouwdiepte gelijkvloers zou 18m bedragen en bij de verdieping 12m. Binnen de gelijkvloerse en tweede verdieping wordt voorzien in vier appartementen. Onder het zadeldak wordt bijkomend voorzien in vier duplexappartementen, waarbij enkel de slaapkamers zich in de dakpunt bevinden.

De kelder van de gesloopte woning op het perceel wordt in het ontwerp behouden en verwerkt.

In de voorgevel worden drie dakerkers voorzien, tot een maximum hoogte van 8.80m. Tussen deze erkers resteert nog een ruime tussenliggende gevelzone op normale kroonlijsthoogte. Zowel in de voorgevel als de achtergevel worden terrassen voorzien. Het platte dak van de doorschietende gelijkvloerse bouwlaag wordt beperkt ingericht tot dakterras, met behoud van ruime afstanden tot de perceelsgrenzen en de randen van het gebouw.

Achter de hoofdbouw resteert nog een tuinzone van ongeveer 7m diepte over de breedte van het perceel.

Centraal in het ontwerp wordt voorzien in een doorrit naar de tuinzone toe, waarbinnen 12 garages worden opgericht, in twee blokken van zes garages, opgericht op de laterale perceelsgrenzen links en rechts en tot op de achterste perceelsgrens. Deze garages worden afgewerkt met een platte dakafwerking op kroonlijsthoogte 2.85m. De toegang tot de garages wordt verhard met dolomiet.

(...)

2.5 Beoordeling

2.5.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

De planschema's voorzien in een gescheiden rioleringsstelsel voor de afvoer van het afvalwater en de opvang en overloop van het hemelwater, dat wordt opgevangen in twee putten met respectievelijke inhoud van 20.000 en 15.000liter. Er wordt eveneens voorzien in de recuperatie van het hemelwater voor de toiletten, wasmachines e.a.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten.

De doelstellingen van het decreet betreffende het integrale waterbeleid worden niet geschaad.

2.5.2 De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldende gewestplan, zoals hoger omschreven.

2.5.3 De goede ruimtelijke ordening

Gelet op de plaatselijke situatie waarbij een totaalvolume van 3879m³ wordt opgetrokken tot op de beide zijdelingse perceelsgrenzen aangebouwd

aan een wachtgevel, en het voorzien van garages tot op de laterale en achterste perceelsgrenzen achter de hoofdbouw, is het minimaal vereist dat de twee aanpalende eigenaars hun akkoord verlenen met de voorliggende aanvraag.

Dit is niet gebeurd in eerste aanleg, zodat het toch wenselijk is alsnog een openbaar onderzoek te laten organiseren.

Op verzoek van de deputatie van 24 oktober 2008, heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een openbaar onderzoek georganiseerd, tussen 9 februari 2009 en 12 maart 2009, waarbij twee bezwaarschriften werden ingediend.

Deze bezwaarschriften hebben betrekking op het feit dat de voorliggende aanvraag in alle opzichten zou afwijken van de in het verleden al verleende vergunningen voor het perceel.

Het project is volgens bezwaarindieners strijdig met een goede ruimtelijke ordening, om reden van zijn afwijkende afmetingen, de grootschaligheid en de schending van de privacy. Door het optrekken van garages in de tuinzone blijft er op het perceel van de aanvraag weinig ruimte over voor groenvoorzieningen, wat in contrast staat met de omliggende percelen. Ook de bouwdiepte gelijkvloers en bij de verdieping, evenals de nok- en bouwhoogte worden in vraag gesteld.

Met betrekking tot de ingediende bezwaren kan enerzijds gesteld worden dat de aanvraag de oprichting beoogt van een meergezinswoning binnen een omgeving welke wordt gekenmerkt door woningbouw en handelszaken aan de zijde van de bouwplaats en ruime en omvangrijke schoolgebouwen aan de overzijde van de straat, recht tegenover de bouwplaats.

Het in het bezwaar aangehaalde feit dat de voorliggende aanvraag in alle opzichten zou afwijken van de in het verleden reeds verleende vergunningen voor het perceel doet hier niets ter zake.

Ook al is de voorliggende aanvraag in functie van een meergezinswoning, een verzwaring in verhouding tot voorgaande aanvragen en vergunningen in functie van verbouwen of nieuw oprichten van een ééngezinswoning, steeds dient de aanvraag getoetst te worden aan een goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening van de omgeving en het feit of de aanvraag bestaanbaar is binnen de omgeving.

Binnen de ruimere omgeving, meer gericht naar het kruispunt met de gewestweg N41 toe, komen verschillende meergezinswoningen voor. Het oprichten van een meergezinswoning is binnen deze omgeving, gelegen in het centrum van de deelgemeente Gijzegem dan ook verantwoord en kadert in een verdichting en inbreiding van deze woonkern. De goede plaatselijke aanleg van de omgeving komt door de aanvraag niet in het gedrang.

Het project is volgens bezwaarindieners anderzijds eveneens strijdig met een goede ruimtelijke ordening, om reden van zijn afwijkende afmetingen, de grootschaligheid en de schending van de privacy.

De bezwaarindieners stellen dat door het optrekken van garages in de tuinzone er op het perceel van de aanvraag weinig ruimte overblijft voor groenvoorzieningen, wat in contrast staat met de omliggende percelen.

Ook de bouwdiepte gelijkvloers en bij de verdieping, evenals de nok- en bouwhoogte worden door bezwaarindieners in vraag gesteld.

Het beoogde ontwerp neemt het gabariet over van de rechtse aan te bouwen woning, wat betreft de kroonlijsthoogte en helling van het voorste

dakvlak. Deze aan te bouwen woning bestaat uit twee bouwlagen, met kroonlijsthoogte 7.20m en beschikt over een dakerker in de voorgevel, over de volledige hoek van deze halfopen woning. Het voorliggende ontwerp neemt deze kroonlijsthoogte van 7.20m over, voor de volle gevelbreedte. De voorgevel voorziet in drie eerder beperkte dakerkers afgewerkt met een platte bedaking, waarbij ruime tussenliggende afstanden van 3.60m en 6.00m worden gerespecteerd. De dakerkers blijven 2.70m links en 0.80m rechts van de perceelsgrenzen verwijderd.

Door de ruimere tussenafstanden bij gevelbreedte van meer dan 23m, behoudt de voorgevel zijn uitzicht van twee bouwlagen en wordt hij niet gedomineerd door een door erkers gecreëerde derde bouwlaag.

Ook de verhouding van de ruime schoolgebouwen aan de overzijde van de straat, maakt dat het voorliggende project wat betreft volumewerking aanvaardbaar is binnen deze omgeving.

De bezwaarschriften verwijzen naar bouwdieptes bij de verdieping van 15m, daar waar het gebouw bij de tweede bouwlaag slechts een diepte heeft van 12m.

Een gelijkvloerse bouwdiepte van 18m en 12m bij de verdieping zijn een gangbare norm. Het feit dat de links aanpalende oudere woningen slechts een bouwdiepte bezitten bij de verdieping van 9m, kan geen richtinggevende factor zijn in het ontwerpen van een nieuwbouw, die rekening dient te houden met een rationeel ruimtegebruik en dit volgens hedendaagse gangbare normen van bouwdiepte en volumewerking.

Het feit dat bijkomende woongelegenheden via in het dakvolume ingewerkte woonlagen worden voorzien, heeft geen enkele invloed op de volumewerking van het project, dat de kroonlijsthoogte en de dakhelling van het voorste dakvlak van de rechts aan te bouwen woning overneemt.

Het voorliggende ontwerp voorziet achter de hoofdbouw nog in een tuinzone met een diepte van ca. 7m over de volle perceelsbreedte, zodat hier wordt voorzien in een buitenruimte voor de gelijkvloerse appartementen aan de achterzijde. Binnen het toch verstedelijkte gebied binnen de kern van Gijzegem is een dergelijke private tuinzone als voldoende te beschouwen, zeker in het kader van een meergezinswoning.

Elke woongelegenheid beschikt bijkomend over een buitenterras. De terrassen, welke worden ingericht op het platte dak van de gelijkvloerse bouwlaag, zijn beperkt in omvang en behouden een niet toegankelijke dakzone van ca. 2m tot de perceelsgrenzen en 3m tot de achterzijde van het gelijkvloers, zodat hier geen schending van de privacy voor de omwonenden of onderliggende eigenaars kan optreden. De privacy van de aangelanden wordt dan ook niet in het gedrang gebracht.

In de tuinzone wordt bijkomend voorzien in de oprichting van twee garageblokjes van zes garages, zodat voorzien wordt in één garage per woongelegenheid, wat voldoende is. De garages worden opgericht tot op de laterale en achterste perceelsgrenzen. Het voorzien van garages op het eigen terrein binnen een tuinzone aansluitend bij een meergezinswoning, kan moeilijk als strijdig met een goede ruimtelijke ordening worden beschouwd.

Aan de overzijde van de straat bevindt zich bijkomend een ruime parking voor een vijftigtal auto's, in functie van de schoolomgeving. Appellant wenst echter de parkeerdruk niet af te wentelen op het openbare

domein of de tegenoverliggende parkings, wat vanuit een goede plaatselijke aanleg bemoedigend is en niet van alle stedenbouwkundige aanvragen of vergunningen binnen de stad Aalst kan gezegd worden.

De bezwaren worden dan ook, rekening houdend met bovenvermelde argumentatie, als ongegrond beschouwd.

Het beoogde ontwerp brengt, noch de goede plaatselijke aanleg, noch de ruimtelijke ordening van de omgeving in het gedrang en kan in aanmerking komen voor vergunning.

Advies : gunstig.

2.5.4 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat de aanvraag voor vergunning vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan”.

3.9. Bij het thans bestreden besluit van 2 juli 2009 willigt de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen het beroep van de tussenkomende partijen in en verleent de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. De “beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project” en de “beoordeling” van de aanvraag zijn een letterlijke overname van het voormelde advies van de architect van de provincie.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

4.1. De tussenkomende partijen werpen in het verzoekschrift tot tussenkomst een exceptie van niet-ontvankelijkheid ratione temporis op, die zij uiteenzetten als volgt:

“Dat verzoekers tot tussenkomst -voor zover Uw achtbare Raad nog steeds zichzelf en dus niet reeds de Raad voor Vergunningsbetwistingen bevoegd mocht achten om van onderhavige casus te kennen- op procedureel vlak alvast de onontvankelijkheid wegens termijnoverschrijding wensen in te roepen nu in redelijkheid niet aangenomen kan worden dat het pas na (19.01.2010 - 60 dagen)= 20.11.2009 zou zijn geweest, dat verzoekers tot nietigverklaring kennis gekregen hebben van de gewraakte Deputatiebeslissing dd. 02 juli 2009;

Dat zulks des te meer klemmt, nu verzoekers tot nietigverklaring bezwaren geformuleerd hadden n.a.v. het door het College van Burgemeester en Schepenen van Aalst georganiseerd openbaar onderzoek, en dat deze klagende naburen dus verondersteld mogen worden het verdere verloop van de beroepsprocedure bij huidige verwerende partij met argusogen gevolgd te hebben;

Dat de termijn van 201 dagen (tussen 02.07.2009 en 19.01.2010) in dat opzicht onaanvaardbaar groot is en de wettelijk voorziene onontvankelijkheidssanctie zich derhalve opdringt”.

In de memorie doen de tussenkomende partijen nog gelden:

“Wat de onontvankelijkheid wegens laattijdigheid van voorliggend annulatierekest betreft, persisteren verzoekers tot tussenkomst in de exceptie, zoals geformuleerd in hun rekest tot tussenkomst;

Temeer nu eisers tot annulatie terloops het openbaar onderzoek (dat op verzoek van de Deputatie toch reeds georganiseerd was geworden tussen 09.02.2009 en 12.03.2009) bezwaren hadden laten gelden en dus geacht moeten worden het verdere verloop van de procedure met mèèr dan gewone interesse te hebben gevolgd, kan in redelijkheid niet aangenomen worden dat het eerst na 20.11.2009 zou zijn geweest dat zij effectief kennis gekregen hebben van de gewraakte Deputatiebeslissing dd. 02.07.2009;

Ius vigilantibus est”.

4.2. In de memorie van wederantwoord repliceren de verzoekende partijen:

“14. Vooraf dient opgemerkt te worden dat de tijdigheid door verweerder niet wordt betwist.

15. De tussenkomende partij betwist de tijdigheid wel. Zij gaat evenwel geheel verkeerdelijk uit van een 60 dagen termijn vanaf de beslissing, terwijl de tussenkomende partij zelf op geen enkel punt inspanningen heeft geleverd om de beslissing kenbaar te maken aan derden, zoals de verzoekers. De beslissing is niet overgemaakt, opgestuurd, uitgehangen, en de werken zijn nooit aangevat, nu het terrein er op heden braak bij ligt.

In die zin is het zeer summier en niet gemotiveerd verweer omtrent de ontvankelijkheid niet ernstig.

16. Verzoekende partijen zijn nooit officieel in kennis gesteld van de bestreden beslissing.

Pas nadat zij telefonisch geïnformeerd hadden naar de stand van zaken, omdat één en ander naar hun weten lang aansleepte (eind november 2009), werden zij in kennis gesteld van het feit dat in tussentijd al een vergunning werd verleend.

Dit was voor hen de directe aanleiding om inzage te vragen op de gemeente in het administratief dossier, waarbij hen kopie van het ontwerp van de bestreden beslissing werd overhandigd.

17. Officieel werden de verzoekende partijen nimmer in kennis gesteld door de gemeente, de provincie noch de aanvragers.

18. Overigens, de eengezinswoning op de site, palend aan de woning van de verzoekers werd wederrechtelijk afgebroken. Omdat de site diverse keren van eigenaar wijzigde, was het voor de verzoekers quasi onmogelijk te achterhalen wie nu eigenaar was.

19. Uiteindelijk bleken de huidige aanvragers namens hun BVBA Probo-Invest een aanvraag te hebben ingediend voor 12 appartementen.

20. Verzoekers kregen kennis van de weigering door het college. Nadien vernamen zij het bestaan van het openbaar onderzoek. Zij vroegen in mei 2009 nog om op de hoogte gehouden te worden en hadden ook telefonisch contact met de eigenaars/aanvragers.

21. Deze melden evenwel geen tussenkomst van een vergunning.

22. De verzoekers waren ook niet in kennis gesteld via een aanplakking want deze heeft en dit op heden, nooit plaats gehad.

23. De werken zijn ook nog steeds niet aangevat. Er is geen enkele veruitwendiging van de vergunning.

24. Toen de verzoekers eind november 2009 vervolgens informeerden bij de deputatie naar een stand van zaken, bleek de vergunning reeds enige tijd verleend.

25. Huidig verzoek is dan ook ontvankelijk *ratione temporis*”.

4.3. 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, 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 worden gehouden, met alle nadelige gevolgen van dien.

Het beginsel volgens hetwelk voorkomen moet worden dat de gelding van de administratieve beslissingen te lang onzeker blijft, dat aan het voormelde 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, brengt met zich mee dat degene die meent te worden benadeeld door een stedenbouwkundige vergunning en die het bestaan ervan moet vermoeden, de

verplichting heeft 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 kwestieuze werken werden aangevat.

Het is dan weer zaak van de verzoekende partij 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.

4.4. Het feit dat een verzoekende partij op de hoogte is van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning en tijdens het openbaar onderzoek een bezwaarschrift heeft ingediend, brengt voor haar niet de verplichting mee op regelmatige tijdstippen bij de bevoegde overheid te informeren of de gevraagde vergunning al dan niet is verleend.

Voorts brengen de tussenkomende partijen geen gegevens bij waaruit kan blijken dat de verzoekende partijen meer dan zestig dagen voor het instellen van het beroep kennis hadden of konden hebben van het bestreden besluit.

4.5. De exceptie wordt verworpen.

V. Onderzoek van het eerste middel

Standpunt van de partijen

5.1. In een eerste middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 5.1.0 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het inrichtingsbesluit), van de artikelen 2 en 3 van de wet

van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de formele motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het motiveringsbeginsel.

Zij zetten dit middel uiteen als volgt:

“23. Het betrokken onroerend goed bevindt zich volgens het vigerende gewestplan AALST-NINOVE-GERAARDSBERGEN-ZOTTEGEM in een woongebied.

In toepassing van art. 5.1.0 van het K.B. van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de gewestplannen en de ontwerp-gewestplannen, zijn woongebieden bestemd voor wonen alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, voor zover deze taken van bedrijf om reden van een 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, en dat deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen echter maar mogen worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

24. De bestreden beslissing stelt dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de bepalingen van het gewestplan, voor zover zij verenigbaar geacht wordt met de onmiddellijke omgeving.

25. Deze beoordeling wordt behandeld onder de hoofding ‘de goede ruimtelijke ordening’ en luidt onder meer als volgt :

‘...

Met betrekking tot de ingediende bezwaren kan enerzijds gesteld worden dat de aanvraag de oprichting beoogt van een meergezinswoning binnen een omgeving welke wordt gekenmerkt door woningbouw en handelszaken aan de zijde van de bouwplaats en ruime en omvangrijke schoolgebouwen aan de overzijde van de straat, recht tegenover de bouwplaats.

...

Ook al is de voorliggende aanvraag in functie van een meergezinswoning, een verzwaring in verhouding tot voorgaande aanvragen en vergunningen in functie van verbouwen of nieuw oprichten van een ééngezinswoning, steeds dient de aanvraag getoetst te worden aan een goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke ordening van de omgeving en het feit of de aanvraag bestaanbaar is binnen de omgeving.

Binnen de ruimere omgeving, meer gericht naar het kruispunt met de gewestweg N 41 toe, komen verschillende meergezinswoningen voor. Het oprichten van een meergezinswoning is binnen deze omgeving gelegen in het centrum van de deelgemeente Gijzegem dan ook verantwoord en kadert in een verdichting en inbreiding van deze woonkern. De goede plaatselijke aanleg van de omgeving komt door de aanvraag niet in het gedrang.

Het project is volgens bezwaarindieners anderzijds eveneens strijdig met een goede ruimtelijke ordening, om reden van zijn afwijkende afmetingen, de grootschaligheid en de schending van de privacy.

De bezwaarindieners stellen dat door het optrekken van garages in de tuinzone er op het perceel van de aanvraag weinig ruimte overblijft voor groenvoorzieningen, wat in contrast staat met de omliggende percelen.

Ook de bouwdiepte gelijkvloers en bij de verdieping, evenals de nok- en bouwhoogte worden door bezwaarindieners in vraag gesteld.

Het beoogde ontwerp neemt het gabariet over van de rechtse aan te bouwen woning, wat betreft de kroonlijsthoogte en helling van het voorste dakvlak. Deze aan te bouwen woning bestaat uit twee bouwlagen, met kroonlijsthoogte 7,20m en beschikt over een dakerker in de voorgevel, over de volledige hoek van deze halfopen woning. Het voorliggende ontwerp neemt deze kroonlijsthoogte van 7,20 m over, voor de volle gevelbreedte. De voorgevel voorziet in drie eerder beperkte dakerkers afgewerkt, met een platte bedaking, waarbij ruime tussenliggende afstanden van 3,60m en 6m worden gerespecteerd. De dakerkers blijven 2,70m links en 0,80m rechts van de perceelsgrenzen verwijderd.

Door de ruimere tussenafstanden bij gevelbreedte van meer dan 23m, behoudt de voorgevel zijn uitzicht van twee bouwlagen en wordt hij niet gedomineerd door een door erkers gecreëerde derde bouwlaag.

Ook de verhouding van de ruime schoolgebouwen aan de overzijde van de straat, maakt dat het voorliggende project wat betreft volumewerking aanvaardbaar is binnen deze omgeving.

...

Het feit dat de links aanpalende oudere woningen slechts een bouwdiepte bezitten bij de verdieping van 9m, kan geen richtinggevende factor zijn in het ontwerpen van een nieuwbouw, die rekening dient te houden met een rationeel ruimtegebruik en dit volgens hedendaagse gangbare normen van bouwdiepte en volumewerking.

Het feit dat bijkomende woongelegenheden via in het dakvolume ingewerkte woonlagen worden voorzien, heeft geen enkele invloed op de volumewerking van het project, dat de kroonlijsthoogte en de dakhelling van het voorste dakvlak van de rechts aan te bouwen woning overneemt.

Het voorliggende ontwerp voorziet achter de hoofdbouw nog in een tuinzone met een diepte van ca. 7m over de volle perceelsbreedte, zodat hier wordt voorzien in een buitenruimte voor de gelijkvloerse appartementen aan de achterzijde. Binnen het toch verstedelijkte gebied binnen de kern van Gijzegem is een dergelijke private tuinzone als voldoende te beschouwen, zeker in het kader van een meergezinswoning.

Elke woongegelegenheid beschikt bijkomend over een buitenterras. De terrassen, welke worden ingericht op het platte dak van de gelijkvloerse bouwlaag, zijn beperkt in omvang en behouden een niet toegankelijke dakzone van ca. 2m tot de perceelsgrenzen en 3 m tot de achterzijde van het gelijkvloers, zodat hier geen schending van de

privacy voor de omwonenden of onderliggende eigenaars kan optreden. De privacy van de aangelanden wordt dan ook niet in het gedrang gebracht.

In de tuinzone wordt bijkomend voorzien in de oprichting van twee garageblokjes van zes garages, zodat voorzien wordt in één garage per woongelegenheden, wat voldoende is. De garages worden opgericht tot op de laterale en achterste perceelsgrenzen. Het voorzien van garages op het eigen terrein binnen een tuinzone aansluitend bij een meergezinswoning, kan moeilijk als strijdig met een goede ruimtelijke ordening worden beschouwd.

Aan de overzijde van de straat bevindt zich bijkomend een ruime parking voor een vijftigtal auto's in functie van de schoolomgeving. Appellant wenst echter de parkeerdruk niet af te wentelen op het openbare domein of de tegenoverliggende parkings, wat vanuit een goede plaatselijke aanleg bemoedigend is en niet van alle stedenbouwkundige aanvragen of vergunningen binnen de stad Aalst kan gezegd worden.

De bezwaren worden dan ook, rekening houdend met bovenvermelde argumentatie, als ongegrond beschouwd

'(...)

26. Luidens de artikelen 2 en 3 van de Motiveringswet moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet 'afdoende' en 'pertinent' zijn.

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

Wat die beoordeling betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand.

De Raad van State oefent hierop een marginaal toezicht uit.

Bij de uitoefening van het wettigheids-toezicht op deze motiveringsplicht houdt de Raad van State enkel rekening met de feiten en de beoordeling ervan die in de bestreden beslissing zelf zijn vermeld (...).

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

27. In casu blijkt niet dat de deputatie in redelijkheid heeft geoordeeld dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

28. De bestreden beslissing stelt enkel dat het bestaan van een meergezinswoning in de ruimere omgeving van de deelgemeente van Aalst (zijnde Gijzegem) nog voorkomt, en dat aan de overzijde een schoolgebouw staat.

De bestreden beslissing gaat daarbij volledig voorbij aan de bestaande situatie ter hoogte van de site zelf, hetgeen nochtans een essentieel onderdeel van de vergunningsbeoordeling uitmaakt.

De bestreden beslissing stelt in haar beschrijvend gedeelte, ter motivering van de noodzakelijkheid van een openbaar onderzoek immers zelf:

‘...’

Gelet op de plaatselijke situatie waarbij wordt gebouwd tot op de beide zijdelingse perceelsgrenzen, met wachtgevel en de functie meergezinswoning in een omgeving van kleinere eengezinswoningen (aan de straatzijde van de bouwplaats) was het toch wenselijk alsnog een openbaar onderzoek te organiseren.

...’

De bestreden beslissing is dan ook intern tegenstrijdig waar zij de bouwplaats enerzijds omschrijft als bestaande uit kleinere eengezinswoningen, terwijl anderzijds bij de beoordeling wordt uitgegaan van het feit dat nog meergezinswoningen voorkomen in de regio en er een schoolgebouw staat aan de overzijde...

Alleen al om deze reden is de vordering gegrond.

Daarenboven vereist het begrip ‘goede plaatselijke aanleg’ en ‘goede ruimtelijke ordening’ een concrete beoordeling van de site en haar directe omgeving. In casu betekent de pertinente en afdoende motivering dan ook:

- de inplanting van de wederrechtelijk afgebroken eengezinswoning moet worden bekeken in zijn verhouding tot de nieuwbouw van 12 appartementen met garages, teneinde goede plaatselijke aanleg te beoordelen.
- De inplanting van deze appartementen moet worden afgewogen tegen de onmiddellijk aanpalende woningen (zijnde de woning van de verzoekers).
- De impact van de drie verdiepingen over de volledige breedte van het geheel, met terrassen en ramen met uitkijk op de woning en tuin van de verzoekers moet worden afgewogen;

Deze afwegingen zijn niet of nauwelijks opgenomen in de bestreden beslissing. Voor zover ze opgenomen zijn, handelt het louter over de ruime omgeving, en het bestaan van meergezinswoningen in andere straten van Gijzegem. Dit heeft geen uitstaans met de goede plaatselijke aanleg. Ook het feit dat aan de overzijde een schoolgebouw staat, kan niet als pertinent criterium worden aangezien, als vergelijking met een meergezinswoning van 12 appartementen.

Er wordt in de bestreden beslissing niet onderzocht welk effect deze vertwaalfvoudiging van de densiteit op de site zal hebben op de onmiddellijke omgeving en de aanpalende woningen. Er wordt in de

bestreden beslissing nergens stilgestaan bij de hinder die het complex voor de onmiddellijke omgeving meebrengt.

De enige informatie op dit punt, is de vaststelling dat er per entiteit een garage is voorzien, en dat bijkomend nog parking aan de overzijde bestaat. De bestreden beslissing stelt letterlijk:

‘...’

Appellant wenst echter de parkeerdruk niet af te wentelen op het openbare domein of de tegenoverliggende parkings, wat vanuit een goede plaatselijke aanleg bemoedigend is en niet van alle stedenbouwkundige aanvragen of vergunningen binnen de stad Aalst kan gezegd worden.

...’

Het feit dat men in andere aanvragen binnen de stad Aalst niet steeds in parkeerruimte voorziet, doet niet terzake bij de beoordeling van de vraag of het aangewezen is dat op deze site de garages diep insnijden in de site en ter hoogte van de achterliggende rustige tuin van de verzoekers ligt. Dit kan dan ook niet als pertinent criterium worden aanzien.

De woonkwaliteit op de aanpalende percelen, als dat van de verzoekers wordt niet of nauwelijks in rekening gebracht.

De verzoekers ontkennen niet dat de wettelijke minimale afstanden zijn gerespecteerd, maar de inkijk van alle terrassen/vensters over drie verdiepingen, in hun tuin en woning, impliceert dat de verhouding tussen de percelen, met gelijk(w)aardig eigendomsrecht ernstig zou worden verstoord.

Dat door de oprichting van het pand het evenwicht niet zou worden gewijzigd is dan ook geenszins correct, minstens kan niet aanvaard worden dat de deputatie (op) grond van de feiten in redelijkheid heeft kunnen oordelen dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening.

Een omstandigere motivering was in ieder geval noodzakelijk nu de gemeente, die toch de overheid is die het dichtst bij de site staat, uitdrukkelijk het tegenovergestelde heeft aangegeven en uitdrukkelijk vermeldde dat de 12 appartementen met garages, niet aanvaardbaar is binnen de residentiële woonomgeving.

29. Het eerste middel is gegrond”.

5.2. De verwerende partij antwoordt dat de verzoekende partijen slechts “een kleine paragraaf” uit het bestreden besluit aanhalen, maar verder alle andere gegevens die in verband met de plaatselijke toestand worden weergegeven verzwijgen. Zij verwijst vooreerst naar het punt 2.1 van het bestreden besluit waarin een beschrijving wordt gegeven van de omgeving - ook de onmiddellijke omgeving - van de bouwplaats en van het project en waarin ook goed wordt verduidelijkt hoe het te realiseren project aansluit bij de bebouwing op de aangrenzende percelen. Voorts stelt zij in het punt 2.5.3 van het bestreden besluit te hebben uiteengezet waarom zij van oordeel is dat de tijdens het openbaar

onderzoek ingediende bezwaren ongegrond waren en waarom zij van mening is dat het aangevraagde project noch de goede plaatselijke aanleg, noch de ruimtelijke ordening van de omgeving in het gedrang zou brengen. Ook de bezwaarschriften van onder meer de verzoekende partijen werden uitvoerig besproken en weerlegd. Het is mogelijk dat de verzoekende partijen een andere zienswijze hebben dan de verwerende partij, maar er kan niet worden gesteld dat zij geen rekening heeft gehouden met de plaatselijke toestand en de bebouwing in de omgeving. Zoals blijkt uit de geciteerde teksten heeft de verwerende partij ook oog gehad voor de tuinooppervlakte, voor de eventuele inrij en voor de voorziene parkeerplaatsen.

5.3. In de memorie van wederantwoord hernemen de verzoekende partijen het middel zoals uiteengezet in het verzoekschrift tot nietigverklaring en dupliceren zij dat de verwerende partij zich in haar repliek beperkt tot het citeren van enkele passages uit het bestreden besluit, zonder inhoudelijk de in het verzoekschrift aangevoerde grieven te beantwoorden.

5.4. In de laatste memorie doen de verzoekende partijen nog het volgende gelden:

“3. De verzoekende partijen wensen hierop nog te repliceren dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening, in de eerste plaats rekening dient te worden gehouden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te gebeuren.

In bepaalde gevallen kan ook de ruimere omgeving bij de beoordeling worden betrokken, zij het dat deze minder doorslaggevend is en dat deze geenszins ertoe mag leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving buiten beschouwing wordt gelaten.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat in casu de ruimere omgeving bij de beoordeling van de goede plaatselijke ordening werd betrokken en wel in die mate dat deze van doorslaggevend belang was om te oordelen dat de vergunning kan worden verleend aan de tussenkomen partijen.

‘
...
Het perceel is gelegen in een omgeving welke wordt beheerst door ruime en grootschalige schoolgebouwen, ingeplant recht en schuin tegenover de bouwplaats. Aan de zijde van de bouwplaats komen overwegend eengezinswoningen voor van het gesloten bouwtype. Binnen de ruimere omgeving, meer gericht naar de gewestweg en het

centrum van deze deelgemeente toe, komen verschillende meergezinswoningen voor. De omgeving langs de zijde van de bouwplaats wordt zowel links als rechts beheerst door overwegend woongebieden en enkele handelszaken, waaronder een bakkerij, bestaande uit twee bouwlagen met een hellend dak.

...

Uit de uiteenzetting van de feiten blijkt duidelijk dat de onmiddellijke omgeving overwegend eengezinswoningen van het gesloten bouwtype kent en dat enkel in de ruimere omgeving meergezinswoningen voorkomen. Vanuit deze optiek werd geen concrete beoordeling gemaakt van de onmiddellijke omgeving. De bouw van een meergezinswoning met maar liefst 12 woongelegenheden in een omgeving die gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, zal onmiskenbaar gevolgen ressorteren voor de aanpalende burens, en niet in het minst zal de woon- en leefkwaliteit hieronder komen te lijden. Nergens uit de bestreden beslissing blijkt evenwel dat de woonkwaliteit en dan in het bijzonder de schending van de privacy van de verzoekende partijen bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag in rekening werd gebracht

In casu blijkt niet dat de deputatie in redelijkheid heeft geoordeeld dat de te vergunnen bouwwerken verenigbaar zijn met de goede plaatselijke ordening, aangezien duidelijk voorbij wordt gegaan aan de concrete situatie van de site zelf en zijn onmiddellijke omgeving”.

Beoordeling

5.5. Voor het gebied waarbinnen het betrokken perceel is gelegen bestaat geen goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het perceel maakt evenmin deel uit van een vergunde verkaveling. In dat geval is het de taak van de vergunningverlenende overheid om geval per geval te onderzoeken of de aanvraag 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 (hierna: het gecoördineerde decreet), en dat eveneens uitdrukkelijk is opgenomen in artikel 19, derde lid van het inrichtingsbesluit.

Artikel 6 van de formele motiveringswet bepaalt dat deze wet “slechts van toepassing (is) op de bijzondere regelingen waarbij de uitdrukkelijke motivering van bepaalde bestuurshandelingen is voorgeschreven, in zoverre deze regelingen minder strenge verplichtingen opleggen”. Deze wet is derhalve een wet van suppletoire aard. Artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet legt de

deputatie en de Vlaamse regering, wanneer zij in beroep uitspraak doen over bouw- en verkavelingsaanvragen, op hun beslissing met redenen te omkleden. Deze motiveringsverplichting is niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de formele motiveringswet. De schending van de motiveringsverplichting moet dan ook geacht worden te zijn afgeleid uit de schending van artikel 53, § 3 van het gecoördineerde decreet.

Het behoort tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om, binnen de grenzen van de door het geldende gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, te oordelen of de aanvraag tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. De Raad van State vermag zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke aanleg niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake 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.

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

5.6. Uit de gegevens van de zaak blijkt dat het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst de aanvraag in eerste instantie onder meer heeft geweigerd met verwijzing naar de concrete gegevens betreffende de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, op grond van de overweging “dat ten opzichte van de aanpalende kleinschalige woningen

bijgevolg een wanverhouding ontstaat” en dat “dit grootschalige appartementsgebouw in niets past met het kleinschalige karakter van de omgeving” (randnummer 3.4).

Op vraag van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen heeft het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst nadien alsnog een openbaar onderzoek georganiseerd, waarbij door onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift werd ingediend, dat, wat betreft de “strijdigheid met de ‘goede plaatselijke ordening’” door het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst op grond van een concrete beschrijving van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, waarvan de feitelijke juistheid niet wordt betwist, gegrond wordt bevonden (randnummer 3.7).

5.7. In het bestreden besluit wordt ter verantwoording van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke aanleg verwezen naar “de ruimere omgeving” waarin verschillende meergezinswoningen voorkomen, een “verdichting en inbreiding van de woonkern”, het overnemen van het gabariet van “de rechts aan te bouwen woning” die er blijkbaar nog niet staat, de “ruime schoolgebouwen aan de overzijde van de straat”, het “rationeel ruimtegebruik” en de “hedendaagse gangbare normen van bouwdiepte en volumewerking”.

De specifieke kenmerken van de onmiddellijk aanpalende omgeving, die in het kader van de beoordeling door het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van de tijdens het op verzoek van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen gehouden openbaar onderzoek ingediende bezwaren worden uiteengezet en die, volgens dit college, van die aard zijn dat “dit grootschalige appartementsgebouw in niets past met het kleinschalige karakter van de omgeving”, worden evenwel niet bij de beoordeling van de aanvraag door de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen betrokken.

In elke omstandigheid toepasbare argumenten als “verdichting en inbreiding”, “rationeel ruimtegebruik” en “hedendaagse gangbare normen van bouwdiepte en volumewerking” kunnen geen argumenten zijn om voorbij te gaan aan de specifieke kenmerken van de omgeving bij de vereiste concrete

beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke aanleg. Er anders over oordelen zou deze beoordeling volledig zinledig maken.

5.8. Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State vernietigt het besluit van 2 juli 2009 van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen houdende inwilliging van het beroep ingesteld namens de b.v.b.a. Probo-Invest, door Ronny Van Acker en Jürgen Huyghe, tegen het besluit van 30 juni 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst houdende weigering van de vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning (twaalf appartementen), afzonderlijke garages en bergingen op een perceel gelegen te Gijzegem, Pachthofstraat, kadastraal bekend sectie B, nrs. 132/f4 en 132/g4 en houdende afgifte van de vergunning.

2. Het Vlaamse Gewest wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro.

De tussenkommende partijen worden verwezen in de kosten van de tussenkommst, begroot op 250 euro, elk voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van een juni 2011,
door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Johan Bovin,	staatsraad,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
bijgestaan door	
Tiny Temmerman,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Tiny Temmerman

Roger Stevens