

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 21 mei 2019 met nummer RvVb-A-1819-1000
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0282-A

Verzoekende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de heer Luc ROELANDT2. de heer Gert CARDON <p>vertegenwoordigd door advocaat Jürgen DE STAERCKE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9550 Hillegem (Herzele), Dries 77</p>
Verwerende partij	<p>de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN</p> <p>vertegenwoordigd door mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN</p>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none">1. de cvba SHM DEWACO-WERKERSWELZIJN <p>vertegenwoordigd door advocaat Cies GYSEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Antwerpsesteenweg 18</p> <ol style="list-style-type: none">2. het college van burgemeester en schepenen van de stad AALST <p>vertegenwoordigd door advocaten Dirk VAN HEUVEN en Leandra DECUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Cogels Osylei 61</p>

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 26 december 2017 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van de tweede tussenkommende partij van 19 juni 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een sociaal woonproject omvattende: de sloop van bestaande woningen, nieuwbouw van 88 sociale wooneenheden, een ondergrondse parkeergarage met 37 autostaanplaatsen, de heraanleg van de publieke ruimte, de bouw van een hoogspanningscabine op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Schietbaan, Kloosterweg, Rerum Novarumstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, nrs. 141A4, 141A5, 141A7, 141B3, 141B4, 141B5, 141B7, 141C3, 141C4, 141C5, 141C7, 141D3, 141D4, 141D5, 141D6, 141D7, 141E3, 141E4, 141E6, 141E7, 141F3, 141F4, 141F6, 141F7, 141G3, 141G4, 141G6, 141G7, 141H4, 141H6, 141K3, 141K4, 141K6, 141L3, 141L4, 141L6, 141M3, 141M4, 141M6, 141N3, 141N4, 141N6, 141P3, 141P4, 141P6, 141R4, 141R6, 141S3, 141S4, 141S6, 141T3, 141T4, 141T6, 141V3, 141V4, 141V6, 141W3, 141W4, 141W6, 141X3, 141X4, 141X6, 141Y3, 141Y4, 141Z3, 141Z4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 12 maart 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 25 juli 2018 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 13 maart 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 25 juli 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De eerste en tweede tussenkomende partij dienen beiden een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 februari 2019. Advocaat Jürgen DE STAERCKE voert het woord voor de verzoekende partijen. Mevrouw Kaat VAN KEYMEULEN voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Alisa KONEVINA *loco* advocaat Cies GYSEN voert het woord voor de eerste tussenkomende partij. Advocaat Leandra DECUYPER voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 28 december 2016 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “bouwen van een sociaal woonproject met de nieuwbouw van 88 sociale wooneenheden, ondergrondse parkeergarage met 37 plaatsen, de heraanleg van de publieke ruimte en de bouw van een hoogspanningscabine, alsmede de sloop van de bestaande woningen” op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Schietbaan, Kloosterweg, Rerum Novarumstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, nrs. 141A4, 141A5, 141A7, 141B3, 141B4, 141B5, 141B7, 141C3, 141C4, 141C5, 141C7, 141D3, 141D4, 141D5, 141D6, 141D7, 141E3, 141E4, 141E6, 141E7, 141F3, 141F4, 141F6, 141F7, 141G3, 141G4, 141G6, 141G7, 141H4, 141H6, 141K3, 141K4, 141K6, 141L3, 141L4, 141L6, 141M3, 141M4, 141M6, 141N3, 141N4, 141N6, 141P3, 141P4, 141P6, 141R4, 141R6, 141S3, 141S4, 141S6, 141T3, 141T4, 141T6, 141V3, 141V4, 141V6, 141W3, 141W4, 141W6, 141X3, 141X4, 141X6, 141Y3, 141Y4, 141Z3, 141Z4.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 deels in woongebied en deels in woonuitbreidingsgebied.

De percelen liggen ook binnen de grenzen van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst’, goedgekeurd op 10 juli 2003.

Een deel van de betrokken percelen is specifiek gelegen binnen het deelgebied 'Stedelijk woongebied Immerzeeldreef' dat bestemd is voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen (artikel 12.1.1). Een ander deel van de betrokken percelen is specifiek gelegen binnen het deelgebied 'Randstedelijk groengebied ZomergembEEK' dat bestemd is als randstedelijk groengebied (artikel 6.1.1).

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 februari 2017 tot en met 3 maart 2017, dienen (onder meer) de verzoekende partijen een bezwaarschrift in, in de vorm van een petitie.

De Gecoro bracht op 8 maart 2017 een gunstig advies uit.

De stedelijke dienst mobiliteit en openbare werken – team Werven bracht op 21 maart 2017 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeenteraad neemt op 30 mei 2017 een beslissing over de zaak van de wegen. Zij verleent haar goedkeuring aan het ontwerp van aanleg van het (toekomstig) openbaar domein zoals opgenomen in de aanvraag voor onderhavige stedenbouwkundige vergunning.

De tweede tussenkomende partij verleent op 19 juni 2017 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Boven vermelde bezwaarschriften kunnen als volgt beoordeeld worden:

- Het eerste bezwaarschrift:

2. Betreft het aspect overlast

De voorliggende aanvraag voorziet in een sloop van 61 bestaande woongelegenheden en vervolgens in de realisatie van 88 nieuwe woongelegenheden. Concreet zal het project dus leiden tot 27 extra woongelegenheden. Van een verdubbeling van het aantal woongelegenheden, zoals gesteld in het bezwaarschrift, is er aldus geen sprake.

(...)

b) De bestaande te slopen woningen beschikken (officieel) niet over private parkeerplaatsen en zijn aldus met betrekking tot het parkeren aangewezen op het openbaar domein. Het voorliggende project wijzigt niets aan het bestaande parkeeraanbod in de Kloosterweg en in de westelijke verbindingsweg Kloosterweg-Schietbaan. De verbreding van het te behouden deel van de Schietbaan zorgt voor een uitbreiding van het parkeeraanbod. In de Rerum Novarumstraat en de middelste verbindingsweg Kloosterweg-Schietbaan blijft het bestaande parkeeraanbod (ondanks de heraanleg) ongeveer behouden. Door het supprimeren van het oostelijke deel van de Schietbaan en de oostelijke verbindingsweg Kloosterweg-Schietbaan gaat er wel ruimte voor het parkeren op het openbaar domein verloren. Deze wordt echter in het project ruim gecompenseerd door de private parkeerplaatsen in de parking onder het gebouw in de zone 2 van het projectgebied. In het project worden 55 parkeerplaatsen voorzien voor 88 nieuwe woningen. Deze gehanteerde parkeerratio wordt in de aanvraag uitgebreid geargumenteed en is gebaseerd op algemeen gehanteerde cijfers en op concreet onderzoek van de SHM Dewaco-Werkerswelzijn naar het autobezit bij de bewoners van haar sociale (huur)woningen. Bovendien is het de bedoeling van de aanvrager om in het project initiatieven nemen teneinde de auto-afhankelijkheid bij de bewoners van hun toekomstige woningen op een positieve manier te beïnvloeden. Dit door het creëren van een aanbod van 'deelmobiliteit' (via "Garage Swap"). Dat het project zal leiden tot parkeerproblemen wordt aldus niet bijgetreden.

Navraag bij de stedelijke dienst mobiliteit leert dat de parkeerdruk waarvan sprake in het bezwaarschrift bij het begin van de Kloosterweg en de impact daarvan op doorgaand verkeer het gevolg is van de 'interne parkeerdruk' van de bewoners van het begin van de Kloosterweg zelf. Oorzaak daarvan is het hogere autobezit in combinatie met de onmogelijkheid om de auto op eigen terrein te stallen. Het hieraan gekoppelde parkeergedrag op het openbaar domein is zeer lokaal de oorzaak van een lichte stremming van het verkeer als gevolg van een smalle doorgang in combinatie met dubbelrichtingsverkeer. Het voorliggende project zal, gelet op de beperkte bijkomende verkeersgeneratie (cf. infra), geen aanleiding geven tot het dicht slibben van de straat of structurele afwikkelingsproblemen voor het bestemmingsverkeer (in de buurt is er immers technisch gezien geen doorgaand verkeer).

(...)

Conclusie: het eerste bezwaarschrift is ontvankelijk maar niet gegrond.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

(...)

Tot slot situeert een beperkt deel van het projectgebied - meer bepaald in het noordoosten - zich [1] in woonuitbreidingsgebied volgens het gewestplan en [2] vooral binnen het 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek' zoals vastgelegd in het gewestelijk RUP 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Aalst'. Er kan worden gesteld dat aanvraag verenigbaar is met een woonuitbreidingsgebied omwille van het feit dat het over een groepswooningbouwproject gaat en/of in toepassing van art. 5.6.6. §1 van de VCRO. Ook de voorzienene handelingen in het 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek' kunnen worden beschouwd als verenigbaar met de geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Bij de stedenbouwkundige beoordeling van de aanvraag wordt een onderscheid gemaakt tussen het deel ten westen en het deel ten oosten van de Rerum Novarumstraat en de middelste verbindingsweg Kloosterweg-Schietbaan (op de plannen eveneens aangeduid als Rerum Novarumstraat).

Het deel ten westen van de Rerum Novarumstraat en van de middelste verbindingsweg Kloosterweg-Schietbaan

(...)

Het openbaar domein blijft in het bewuste deel van het projectgebied grotendeels behouden. De enige 'grote' veranderingen zijn het verbreden van de Schietbaan en een aantal handelingen aan/nabij de onbevaarbare waterlopen binnen het projectgebied.

De verbreding van de Schietbaan, inclusief de realisatie van een groene middenberm, gebeurt naar analogie met het overige deel van de Schietbaan buiten het plangebied en kan als positief worden bestempeld. Dit aangezien hierdoor enerzijds het groene karakter van de Schietbaan versterkt wordt en anderzijds de toegang vanuit het westen tot het 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek' versterkt wordt. Bijkomend leidt de verbreding ook tot de realisatie van kwalitatieve afgebakende openbare parkeerplaatsen.

(...)

Het deel ten oosten van de Rerum Novarumstraat en van de middelste verbindingsweg Kloosterweg-Schietbaan

(...)

De meergezinswoning centraal in het bewuste deel van het projectgebied (zone 2 - parkappartementen) kent een hoofdzakelijk O-W-gerichte inplanting. Deze inplanting zal samen met het maximaal open of vrijhouden van het gelijkvloers (cf. infra) bijdragen aan het versterken van de toegang vanuit het westen tot het 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek'.

(...)

De grotendeels onder de meergezinswoning gelegen ondergrondse parking zal een groot deel van de parkeerbehoefte van het volledige project opvangen. Het merendeel van de in het project noodzakelijke ruimte voor het stallen van fietsen wordt eveneens voorzien in deze ondergrondse parking.

(...)

Het in het bewuste deel van het projectgebied voorgestelde plein en park staat enerzijds in functie van de in het project voorziene woongebouwen en draagt anderzijds bij aan een verbetering van de toegang vanuit het westen tot het 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek'. Door de voorgestelde inrichting wordt het 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek' (als het ware) uitgebreid in westelijke richting.

De voorziene doorsteken vanaf de Kloosterweg in noordelijke richting zijn positief in het kader van de bereikbaarheid van zowel het nieuwe plein en park als het 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek'. In het voorgestelde openbaar domein wordt er een evenwichtige mix voorzien tussen verharde en niet-verharde zones. Het ontwerp besteed veel aandacht aan groen, waarbij onder meer kan worden verwezen naar de integratie van de bestaande waardevolle linde in het project.

Het petanqueterrein en de voorziene speeltoestellen, zitmeubelen, tafels en plantvakken zullen bijdragen aan de beleving van het voorziene plein en park (met groen- en speelzone).

Omtrent het openbaar domein dient opgemerkt dat de keuze van de materialen en de concrete inrichting in overleg met de stad tot stand zijn gekomen. Vanuit stedenbouwkundig en/of ruimtelijk oogpunt worden hier geen opmerkingen over geformuleerd.

De Rerum Novarumstraat en de middelste verbindingsweg. Kloosterweg-Schietbaan

Omtrent de voorziene heraanleg van de Rerum Novarumstraat en de middelste verbindingsweg Kloosterweg-Schietbaan kunnen vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen opmerkingen worden geformuleerd. De heraanleg verandert nagenoeg niets aan de bestaande situatie. Een deel van de in het project te realiseren parkeerplaatsen wordt daar voorzien. Ook hier dient opgemerkt dat de keuze van de materialen en de concrete inrichting in overleg met de stad tot stand zijn gekomen.

(...)

De bestaande te slopen woningen beschikken (officieel) niet over private parkeerplaatsen en zijn aldus met betrekking tot het parkeren aangewezen op het openbaar domein. Het voorliggende project wijzigt niets aan het bestaande parkeeraanbod in de Kloosterweg en in de westelijke verbindingsweg Kloosterweg-Schietbaan. De verbreding van het te behouden deel van de Schietbaan zorgt voor een uitbreiding van het parkeeraanbod. In de Rerum Novarumstraat en de middelste verbindingsweg Kloosterweg-Schietbaan blijft het bestaande parkeeraanbod (ondanks de heraanleg) ongeveer behouden. Door het supprimeren van het oostelijke deel van de Schietbaan en de oostelijke verbindingsweg Kloosterweg-Schietbaan gaat er wel ruimte voor het parkeren op het openbaar domein verloren. Deze wordt echter in het project ruim gecompenseerd door de private parkeerplaatsen in de parking onder het gebouw in de zone 2 van het projectgebied.

In het project worden 55 parkeerplaatsen voorzien voor 88 nieuwe woningen. Dit aantal wordt in de voorliggende aanvraag voldoende geargumenteed:

- voor de koopwoningen (14) wordt een norm van 1 parkeerplaats per woongegelegenheid gehanteerd;*
- voor de huurwoningen (58) wordt een norm van 0,6 parkeerplaats per woongegelegenheid (gebaseerd op concreet onderzoek van de SHM Dewaco-Werkerswelzijn naar het autobezit bij de bewoners van haar sociale woningen) gehanteerd;*
- voor de seniorenwoningen (16) wordt een norm van 0,3 parkeerplaats per woongegelegenheid gehanteerd.*

De stedelijke dienst mobiliteit en openbare werken - team mobiliteit kan zich, blijkens het advies van 21-03-2017 (cf. infra), vinden in deze benadering.

Bovendien is het de bedoeling van de SHM Dewaco-Werkerswelzijn om in het project initiatieven nemen teneinde de auto-afhankelijkheid bij de bewoners van hun toekomstige woningen op een positieve manier te beïnvloeden. Dit door het creëren van een aanbod van deelmobiliteit via "Garage Swap". De samenwerking tussen de SHM Dewaco-Werkerswelzijn en "Garage Swap" is echter op dit ogenblik nog niet geformaliseerd.

(...)

Voorliggend project werd, gelet op de schaal, voor advies voorgelegd aan de Gecoro. Deze instantie bracht op 08-03-2017 een gunstig advies uit.

(...)

➔ Betreft het eerste punt dient opgemerkt dat de voorliggende aanvraag geen mobiliteitsstudie in de strikte zin van het woord omvat. Wel bevat de aanvraag een uitgebreide motivatie inzake het parkeren in het kader van het voorliggende project. Het aantal in het project voorziene parkeerplaatsen is hier ook effectief op gebaseerd. De stedelijke dienst mobiliteit en openbare werken - team mobiliteit heeft zich hiermee in een advies van 21-03-2017 ook principieel akkoord verklaard.

In de motivatie in de aanvraag inzake parkeren wordt ook verwezen naar het engagement van de aanvrager inzake het opzetten van een autodeelproject in de buurt (bij voorkeur in samenwerking met de andere ontwikkelingen binnen het project Immerzeel+). Hieromtrent werden door de aanvrager reeds, in samenwerking met "Garage Swap", de eerste stappen gezet. Concrete beslissingen zijn hieromtrent evenwel nog niet genomen, zodat er bij het bepalen van het aantal parkeerplaatsen geen rekening mee gehouden wordt of kan gehouden worden.

Betreft het tweede punt kan worden meegedeeld dat in een beperkt deel van het voorliggende project (zone 2 van het projectgebied) inderdaad plaatselijk hogere bebouwing wordt voorzien. Uit de boven vermelde beoordeling van de goede ruimtelijke ordening én ook uit het gunstig advies van de Gecoro kan evenwel worden geconcludeerd dat deze hogere bebouwing inpasbaar is in de omgeving. Er wordt akte genomen van het advies van de Gecoro inzake de hogere bebouwing aan de rand van het 'Randstedelijk groengebied Somergembeek'. Voor elk eventueel toekomstig project met hogere bebouwing aan de rand van het bewuste groengebied zal evenwel, net zoals bij voorliggende aanvraag, worden nagegaan in hoeverre deze inpasbaar is in de omgeving.

(...)

De aanvraag werd gelet op de schaal en de aard voor advies voorgelegd aan de stedelijke dienst mobiliteit en openbare werken - team mobiliteit. Deze dienst bracht op 21-03-2017 een gunstig advies uit:

(...)

Uit het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de aanvraag- mits voorwaarden - geen inbreuk vormt op de goede ruimtelijke ordening en verenigbaar is met de omgeving.

..."

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 12 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 oktober 2017 om het beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 10 oktober 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 26 oktober 2017 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De

verwerende partij beslist in gelijklopende bewoordingen als het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

Het grootste deel van het projectgebied is volgens het gewestplan gelegen in woongebied. De gewenste handelingen zijn verenigbaar met de voor het woongebied geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Een beperkt deel van het projectgebied, meer bepaald in het noordwesten, ligt binnen de grenzen van het 'Stedelijk woongebied Immerzeeldreef' zoals vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst'. Voorliggende aanvraag is verenigbaar met de voor het bewuste gebied geldende stedenbouwkundige voorschriften.

In voorliggend project wordt een gedeeltelijke afschaffing en een gedeeltelijke wijziging van de wegenis Kloosterweg en Schietbaan voorzien.

Het zuidelijke deel van de Kloosterweg betreft een buurtweg nr. 90 volgens Atlas der Buurtwegen. Het gedeelte van de Kloosterweg die de verbinding maakt van de Schietbaan naar de Kloosterweg, betreft een gemeenteweg. De Schietbaan betreft eveneens een gemeenteweg.

Wat het gedeelte van de Kloosterweg, dat opgenomen is in de Atlas der Buurtwegen, betreft, worden er geen ingrijpende werken gedaan. Enkel het voetpad wordt heraangelegd. De bestaande rooilijn hiervan blijft behouden. Bijgevolg moet de procedure volgens de wet van 10 april 1841 'op de buurtwegen' niet worden doorlopen.

Het gedeelte van de Kloosterweg dat een gemeenteweg betreft en het gedeelte van de Schietbaan te oosten van de Rerum Novarumstraat worden volledig gesupprimeerd. Het deel van de Schietbaan ten westen van de Rerum Novarumstraat wordt verbreed. Bij bovengenoemde werken is appellant van oordeel dat de procedure in kader van het Rooilijndecreet moet worden doorlopen. Echter, heden ten dage is er geen vastgestelde rooilijn voor bovengenoemde wegenis. Bijgevolg is de goedkeuring van de gemeenteraad van 30 mei 2017 betreffende de zaak van de wegenis voor voorliggend project voldoende, mits er wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige vergunning van 19 juni 2017.

2.5 De goede ruimtelijke ordening

Naast het juridisch aspect dient elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning beoordeeld in functie van de goede ruimtelijke ordening. Voor het betrokken terrein gelden geen specifieke stedenbouwkundige voorschriften opgelegd door een bijzonder plan van aanleg of een verkaveling zodat bij de beoordeling van onderhavig beroep naar de inpasbaarheid en verenigbaarheid met het woongebied geen concrete normen of verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hierbij beoordeeld in functie van een verantwoorde stedenbouwkundige uitbouw van het betrokken gebied en in de context van het omliggende bebouwingsbeeld in toepassing van artikels 1.1.4. en 4.3.1. VCRO.

Voorliggende aanvraag omvat de realisatie van een nieuw sociaal woonproject. Om dit te kunnen realiseren worden 15 bestaande woongebouwen en een hoogspanningscabine in het projectgebied gesloopt. Daarnaast worden volgende werken uitgevoerd:

- Het opbreken van het deel van de Schietbaan en de Rerum Novarumstraat in het projectgebied;*
- Het opbreken van de middelste (op de plannen ook aangeduid als Rerum Novarumstraat) en de oostelijke verbindingsweg Kloosterweg-Schietbaan;*
- Het opbreken van de voetpaden van de Kloosterweg en de westelijke verbindingsweg Kloosterweg-Schietbaan aan de zijde van het projectgebied. Openleggen van de ingebuisde waterlopen 5.073 en 5.073a in het projectgebied.*

Het nieuwe project bestaat uit twee grote delen: een eerste deel ten westen en een tweede deel ten oosten van de Rerum Novarumstraat en de middelste verbindingsweg Kloosterweg-Schietbaan. Binnen het project worden er 88 nieuwe sociale wooneenheden gerealiseerd.

Het deel ten westen van de Rerum Novarumstraat

De gewenste bebouwing is naar inplanting en schaal vergelijkbaar aan de bestaande situatie. De bebouwing wordt opgebouwd uit drie bouwlagen en een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3 m. Dergelijke bouwhoogtes zijn vergelijkbaar met deze in de omgeving die hoofdzakelijk wordt gekenmerkt twee bouwlagen en een zadeldak. De bouwdiepte van de verschillende bouwblokken bedraagt ca. 11 m. Daarbij worden telkens bouwvrije stroken van 3 m voorzien tot het openbaar domein. Dergelijke bouwdieptes –en hoogtes en bouwvrije stroken zijn conform de gangbare stedenbouwkundige normen. Daarnaast worden de nieuwe bouwblokken op een ruime afstand van elkaar ingeplant waardoor er nog voldoende ruimte overblijft voor kwalitatieve groenzones.

De voorgestelde inplanting en gabariten zijn verenigbaar met de bestaande omgeving en hebben hier geen onaanvaardbare impact op. Enkel het laatste woongebouw aan de Schietbaan en het laatste woongebouw aan de Rerum Novarumstraat palen direct aan een bebouwd perceel. Deze gewenste bebouwing staat op respectievelijk 3 m en 5 m van de bestaande bebouwing. Daarbij worden enkel zijgevels naar de bestaande bebouwing gericht. Bijgevolg wordt besloten dat er geen grotere dan de normaal te dragen burenhinder is door de constructie.

Het deel ten westen van de Rerum Novarumstraat

Binnen deze projectzone wordt een meergezinswoning opgericht met een hoofdzakelijk oost-west-gerichte inplanting. Het gelijkvloers van de meergezinswoning wordt grotendeels opgehouden waardoor de toegang tot het achterliggende groengebied een maximale bereikbaarheid krijgt.

De meergezinswoning wordt opgebouwd uit drie volumes die met elkaar in contact staan. De bouwvolumes kennen een variatie van 3 tot 5 bouwlagen. De kroonlijsthoogte varieert van ca. 10,5 m tot 16,5 m. Dit vermijdt dat het bouwvolume een monotoon karakter zou hebben.

Hierbij wordt vastgesteld dat dergelijke bouwhoogtes vreemd zijn aan de omgeving. Echter, door de gewenste inplanting van het bouwvolume ligt deze op een ruime afstand van de bestaande bebouwing. Hierdoor zal de impact op de omliggende bestaande bebouwing

eerder beperkt zijn. Daarbij is het bouwvolume in grote mate gericht op de groenzone waardoor er een groter draagvlak gecreëerd wordt.

De zuidelijke bebouwing in dit deelgebied bestaat uit 2 identieke maar gespiegelde bouwgroepen. De bebouwing bestaat uit een hoofbouw (3 bouwlagen) en een achterbouw (1 bouwlaag), telkens afgewerkt met een plat dak. De huidige bebouwing bestaat uit twee bouwlagen en een zadeldak. Bijgevolg zal de impact op de omliggende bebouwing gelijkaardig blijven. Daarbij worden er voldoende bouwvrije stroken voorzien van ten minste 3 m tot het openbaar domein. Bovendien zijn er geen direct aanpalende bebouwde percelen aan de gewenste woongebouwen. De woningen aan de overzijde van de Kloosterweg (tweebaansweg) zijn de dichts gelegen bebouwing. Deze woningen hebben allen een voortuinstrook waardoor de afstand de gewenste bouwvolumes tot de eigenlijke woningen vrij ruim is. Dit in combinatie met de voorziene groenaanplant (straatbomen) langs de Kloosterweg en de voorgestelde gabariten zorgt ervoor dat de impact van de gewenste bebouwing op de bestaande bebouwing niet onaanvaardbaar is.

Over het totale project worden er 55 parkeerplaatsen voorzien voor 88 nieuwe woningen. Hiervan worden er 37 voorzien in een ondergrondse parkeergarage. De overige worden bovengronds voorzien op het openbaar domein binnen het projectgebied. De verhouding van het aantal voorziene parkeerplaatsen tot het gewenste aantal woningen is realistisch voor een sociaal woonproject en volgens de bijgevoegde argumentatie.

Er wordt in zijn geheel besloten dat de voorgestelde inplanting, architectuur en de aangevraagde gabariten zijn volkomen in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening en plaatselijke aanleg, zoals deze zich in de onmiddellijke omgeving voordoet. De ruimtelijke draagkracht van de omgeving noch die van het perceel worden overschreden door de aanvraag van 88 sociale wooneenheden met bijkomende omgevingsaanleg.

2.6 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is. Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend onder voorwaarden.

(...)

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend volgens ingediend plan, onder volgende voorwaarden: (...)

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Standpunt van de partijen

1.

De tweede tussenkomende partij merkt het volgende op inzake de tijdigheid van het beroep van de verzoekende partijen:

“ ...

Tussenkomende partij maakt alle voorbehoud met betrekking tot de tijdigheid van het vernietigingsberoep.

Het verzoekschrift is gedateerd op 25 december 2017, nog steeds een officiële feestdag, en werd ontvangen door uw Raad op 3 januari 2018, 9 werkdagen later.

De beroepstermijn verstreek op 26 december 2017. Alles wijst erop dat het verzoekschrift laattijdig is.

Er wordt slechts in ondergeschikte orde op de ontvankelijkheid en de gegrondheid van de 6 middelen ingegaan.

...”

2.

De verzoekende partijen repliceren als volgt:

“ ...

In zoverre tweede tussenkomende partij voorbehoud maakt bij de tijdigheid van het vernietigingsberoep nu het beroep ten laatste op 26 december 2018 diende te zijn ingediend, terwijl volgens tweede tussenkomende partij het verzoekschrift pas door Uw Raad zou zijn ontvangen op 3 januari 2018, blijkt uit hierna volgende verzendingsbewijzen dat het beroep wel degelijk tijdig (want op 26 december 2018) werd ingediend:

(figuur)

Het beroep is tijdig.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

De tweede tussenkomende partij maakt een “voorbehoud” inzake de tijdigheid van het vernietigingsberoep. In het beschikkende gedeelte van haar schriftelijke uiteenzetting stelt de

tweede tussenkomende partij dat de vordering ‘onontvankelijk en ongegrond’ dient verklaard te worden.

2.

Echter, wanneer een partij een exceptie betreffende de ontvankelijkheid van een vordering wil opwerpen dan moet ze aan de hand van concrete feitelijke vaststellingen en van de juridische gevolgen die ze uit vermelde feitelijke gegevens meent te kunnen afleiden, concreet aanduiden waarom ze meent dat de betrokken vordering onontvankelijk zou zijn.

Het eerder vrijblijvende ‘voorbehoud’ van de tweede tussenkomende partij kan niet aangemerkt worden als een exceptie in de strikte zin van het woord. Het voorbehoud van de tweede tussenkomende partij faalt bovendien zowel in feite als in rechte.

3.

De Raad merkt volledigheidshalve op dat de bestreden beslissing werd betekend met een aangetekende zending van 9 november 2017 zodat de beroepstermijn strikt genomen afliep op 25 december 2017, zijnde evenwel een wettelijke feestdag, zodat de beroepstermijn conform artikel 5, tweede lid Procedurebesluit werd verlengd tot de eerstvolgende werkdag, zijnde 26 december 2017, datum waarop de voorliggende vordering werd ingesteld.

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig is ingesteld en derhalve op dat punt ontvankelijk is.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beschrijven hun belang bij de vordering als volgt:

“ ...

Verzoekende partijen hebben vooreerst als derde-belanghebbenden het beroep ingesteld bij verwerende partij waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

9.1.

Er kan verzoekende partijen bijgevolg niet worden verweten dat zij als derde-belanghebbende niet het georganiseerd administratief beroep bij verweerder hebben uitgeput (artikel 4.8.11. § 1, tweede lid VCRO).

Door het administratief beroep van de verzoekende partijen uitdrukkelijk ontvankelijk te verklaren, heeft de verwerende partij de verzoekende partijen bovendien minstens een procedureel belang verschaft bij het voorliggende beroep (RvVb S/2011/0048, 25 mei 2011; RvVb, S/2011/0066, 20 juni 2011; RvVb S/2011/0069, 28 juni 2011; RvVb A/2011/0108, 26 juli 2011).

Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing de ontvankelijkheid van het beroep van verzoekende partij erkend, terwijl ook de aanvrager, die is tussengekomen in de administratieve beroepsprocedure bij verwerende partij, op geen enkel ogenblik de ontvankelijkheid van het beroep van verwerende partij hebben betwist.

In de lijn van de rechtspraak van Uw Raad hebben noch verwerende partij, noch aanvragers, thans de mogelijkheid om nog met goed gevolg betwistingen te voeren over het belang van verzoekende partijen (RvVb 5/2011/0048, 25 mei 2011; RvVb, 5/2011/0066, 20 juni 2011; RvVb 5/2011/0069, 28 juni 2011; RvVb A/2011/0108, 26 juli 2011). Dit geldt

inzonderheid nu verzoekende partijen, zoals uit het verzoekschrift zal blijken, zich voor hun belang, op dezelfde nadelen, hinderaspecten, enz. beroepen zoals opgeworpen in de administratieve beroepsprocedure.

9.2.

Verzoekende partijen maken bovendien, in het licht van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, voldoende aannemelijk dat zij persoonlijk rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, en dat er ook niet valt te betwisten dat er een causaal verband kan bestaan met de realisatie van de bestreden beslissing.

Zoals uiteengezet, woont verzoeker Luc ROELANDT te en is hij eigenaar van de woning te 9300 Aalst, Kloosterweg 55. Verzoeker Gert CARDON woont en is eigenaar van de woning te 9300 Aalst, Kloosterweg 51.

De woningen van verzoekers situeren zich in het woonlint dat zich langsheen de Kloosterweg bevindt aan de overzijde van hetgeen ter hoogte van de Kloosterweg werd vergund.

Het vergunde programma is veel te zwaar en dens binnen de omgeving waar het project wordt ingeplant.

Het project betreft in wezen een hoogbouwproject, waarbij een kroonlijsthoogte wordt voorzien van 9,36 meter voor drie volwaardige bouwlagen onder zadeldak, tot zelfs 16,50 meter aan de parkzijde waar vijf volwaardige bouwlagen onder zadeldak wordt ingeplant. In de omgeving is nochtans twee volwaardige bouwlagen onder zadeldak de regel.

Een en ander wordt verder op de spits gedreven doordat voor het bouwproject, gelet ook op de dimensies van de ingeplante bebouwing, onvoldoende ruime bouwvrije stroken worden gehanteerd. Zo worden de volumes veel te dicht tegen de straatzijde ingeplant, terwijl ook de bouwvrije zijstroken niet toereikend zijn om het aangevraagde binnen de grenzen van normaal nabuurschap te houden.

Langsheen de Kloosterweg wordt aan de zijde met appellanten ruimere bouwvrije voortuinstroken gehanteerd dan aan de zijde van het vergunde project, terwijl het bouwprogramma dat de aanvraag voorziet beduidend zwaarder is.

De bouwtoeren met vijf verdiepingen wordt veel te dicht ingeplant tegen de parkzijde, waar het thans bij het wandelen, enz. rustig vertoeven is.

Wordt rekening gehouden met het aantal personen dat kan worden gehuisvest, dan voorziet het huidige project in een disproportionele verdichting. Ter vergelijking : de bestaande bewoning bestaat uit appartementen die hoofdzakelijk wordt bewoond door oudere personen die alleen of met twee wonen. Sommige eenheden binnen het nieuwe project bieden huisvesting aan zes personen.

Ook aan de Rerum Novarumstraat wordt veel te dicht tegen de bestaande bewoning ingeplant.

Het aangevraagde leidt zodoende tot diverse hinder, waaronder visuele hinder, overdreven inkijk en privacyhinder, geluidshinder, enz. voor appellanten.

Er worden maar liefst 88 sociale wooneenheden voorzien waarvan sommige eenheden tot zes personen onderdak kunnen geven, terwijl er slechts een ondergrondse parkeergarage met 37 autostaanplaatsen wordt voorzien.

Zulks is volstrekt ontoereikend.

De parkeerdruk van het project zal worden afgewenteld naar de openbare wegenis langs dewelke verzoekers wonen, met parkeeroverlast en verkeershinder, geluidshinder, luchtvervuiling, enz. tot gevolg.

Zulks geldt a fortiori, nu de aanvraag een wijziging van de openbare wegenis tot gevolg heeft (die niet volgens de geëigende procedure eerst in o.m. rooilijnplannen werd vastgesteld) waardoor een gedeelte van de bestaande openbare wegenis voor het gemotoriseerd verkeer de facto zal verdwijnen, en dus voor parking en verkeer niet langer zal kunnen worden aangewend.

De aanvraag verhoogt de parkeer- en verkeersdruk op onaanvaardbare wijze, waarvan verzoekers als onmiddellijke omwonenden rond het project het eerste slachtoffer zullen worden.

Verzoekers zijn inwoners van de stad Aalst (en wonen zelfs meer in het bijzonder onmiddellijk aan het project), waardoor zij ut singuli als inwoners van Aalst beschikken over een gebruiksrecht op de buurt- en gemeentewegen op het grondgebied van Aalst. Naar analogie kan worden verwezen naar de rechtspraak (Cass. 10 april 1884, Pas. 1884, I, 156; Cass. 19 december 1895, Pas. 1896, I, 48) en rechtsleer (F. WASTIELS, Handboek wegenrecht, Brugge, die Keure, 1986, 23, nr. 22), waarin algemeen wordt aanvaard dat elke particulier individueel ("ut singuli"), in eigen naam ter vrijwaring van een persoonlijk recht of belang, in rechte kan optreden wanneer het collectief gebruik van een openbare weg onrechtmatig belet of gehinderd wordt.

Verzoekers beschikken als inwoners van Aalst over een gebruiksrecht op voormelde buurt- en gemeentewegen, en hebben om evidente redenen dan ook persoonlijk belang bij wijzigingen, afschaffing, verplaatsingen, enz. van de buurt- en gemeentewegen op het grondgebied van Aalst in het algemeen, en de openbare wegenis in hun meest onmiddellijke woon- en leefomgeving (Kloosterweg, Schietbaan, Rerum Novarumstraat) in het bijzonder.

Zij hebben er belang bij dat dergelijke wijzigingen, enz. gebeuren via de juridisch correcte procedure (inbegrepen de inspraakmogelijkheden die in deze procedures worden voorzien, zoals openbare onderzoeken, beroepsmogelijkheden, enz., teneinde hun grieven en bezwaren over de voorgenomen wijzigingen, enz. te formuleren), door de bevoegde overheidsorganen ter zake.

Om evidente wijze raakt ook de uitrusting van de openbare wegenis verzoekers in hun belangen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat rooilijnen steeds het referentiepunt zijn van waar bouwvrije stroken, bouwlijnen, enz. worden vastgelegd, beoordeeld, enz. waardoor de vastlegging, wijziging, enz. van de rooilijn onvermijdelijk een impact heeft op de schaal, het ruimtegebruik, de bouwdichtheid, enz. van de bebouwing die langsheen de wegenis wordt gecreëerd. Het vastleggen van de rooiing van de openbare wegenis in de meest onmiddellijke woon- en leefomgeving van verzoekers heeft dan ook een impact op het residentieel woon- en leefgenot van verzoekers.

Verzoekers hebben er buitendien belang bij dat het vergunde project voldoende bereikbaar is voor de veiligheidsdiensten, inzonderheid brandweervoertuigen, gelet op de impact die

calamiteiten zoals bv. brand niet alleen voor de bewoners binnen het project zelf, maar ook voor omwonenden zoals verzoekers hebben op vlak van leef- en wooncomfort (rookhinder, luchtverontreiniging, geluidshinder, enz.).

Verzoekers hebben er tenslotte belang bij dat de kwalitatieve meerwaarde van projecten die in hun meest onmiddellijke woon-en leefomgeving worden vergund, wordt gewaarborgd op het vlak van openbare groene en verharde ruimte en aan het wonen verwante voorzieningen, stedelijk wonen, evenals dat hun meest onmiddellijke leef- en woonomgeving wordt gewaarborgd op vlak van open ruimte.

...

2.

De eerste tussenkomende partij betwist als volgt het belang van de verzoekende partijen:

“ ...

In casu kan worden opgemerkt dat eerste verzoekende partij, wonende te Kloosterweg 55, geen enkel zichthinder, privacyhinder, verlies aan bezonning, ... zal kunnen ondervinden van de bestreden beslissing, aangezien diens woning uitgaat op het parkgebied en niet op de vergunde woonontwikkeling. Diens uitzicht blijft dan ook ongewijzigd.

Tweede verzoekende partij zal tevens evenmin hinder hebben van inkijk e.d., aangezien de raamopeningen van nieuwe ontwikkeling geen inkijk zullen verschaffen in diens tuin en woning. Dit blijkt onder meer uit onderstaande planvergroting:

(figuur)

Het gebouw dat momenteel tegenover de woning van tweede verzoeker is ingeplant voorziet trouwens eveneens in raamopeningen richting diens terrein.

(figuur)

Het kan aldus worden besloten dat ook tweede verzoeker geen inkijkhinder, bezonningshinder, privacyhinder e.d. zal ondervinden ten gevolge van het voorwerp van de bestreden beslissing.

Verder lijden beide verzoekende partijen geenszins schade ten gevolge van de door hen opgeworpen onwettigheden. Dit wordt telkens toegelicht ter hoogte van het respectievelijke middel.

...”

3.

De verzoekende partijen antwoorden daarop als volgt:

“ ...

12. In zoverre, wat het belang betreft, eerste tussenkomende partij een discussie voert of verzoekers al dan niet in concreto inkijkhinder, bezonningshinder, privacyhinder, enz. zouden lijden, dient vooreerst opgemerkt te worden dat mijn verzoekers hun belang geenszins louter uit inkijkhinder, bezonningshinder, privacyhinder, enz. putten. Eerste tussenkomende partij viseert dus maar ten dele de door verzoekers ingeroepen belangen. Verder dient opgemerkt te worden dat verzoekers hun belang niet louter putten uit de impact die het aangevraagde heeft voor de woning of de eigendom van verzoekers, maar ook ruimer voor hun meest onmiddellijke leefomgeving. Het woon- en leefgenot van verzoekers eindigt uiteraard niet bij de buitenmuren van hun woning of de perceelsgrens van hun eigendom.

Derdens dient opgemerkt te worden dat Uw Raad bij de beoordeling van de ontvankelijkheid van een beroep geenszins gehouden is om het belang in concreto te toetsen :

Uw Raad heeft in haar rechtspraak reeds met recht geoordeeld dat een onderscheid moet worden gemaakt tussen de ontvankelijkheid van een beroep (in het kader waarvan de beroepsindiener in zijn beroepschrift hinder en nadelen omschrijft) en de beoordeling ten gronde van een beroep (in het kader waarvan de vrees die de beroepsindiener in zijn beroepschrift ontwikkelt, op zijn gegrondheid wordt beoordeeld). Zoals Uw Raad met betrekking tot artikel 4.8.16. § 1, eerste lid 3° VCRO reeds heeft geoordeeld (RvVb, nr. A/2012/0271, 4 juli 2012) :

(...)

Uw Raad heeft evenzo o.m. geoordeeld dat niet vereist is dat het bestaan van hinder of nadelen absoluut zeker moet zijn (RvVb, RvVb, nr. A:2011/43, 6 april 2011).

De Raad van State heeft buitendien als cassatierechter geoordeeld dat artikel 4.8.16. § 1, eerste lid 3° VCRO niet te stringent mag worden ingevuld.

Zo heeft de Raad van State geoordeeld dat de ambtshalve afwijzing van het belang van verzoeker op intern tegenstrijdige motieven steunt "door enerzijds aan te nemen dat verzoeker "een aanpalende buur" is "van het geplande complex" en tevens vast te stellen dat verzoeker als zodanig aanvoert dat "de rust van een 70-tal gezinnen drastisch verstoord wordt door het door de bestreden beslissing vergund studentencomplex, en dat de rustige woonfunctie onder druk komt te staan" en anderzijds aan te nemen dat verzoeker "in gebreke [blijft] voldoende concreet de aard en de omvang te omschrijven van de rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen" die hij "persoonlijk kan ondervinden als gevolg van de bestreden vergunningsbeslissing"" (R.v.St., Nevejans, nr. 227.967, 2 juli 2014).

Zelfs indien Uw Raad toch een beoordeling in concreto zou doorvoeren van de inijkshinder, bezonningshinder, privacyhinder, enz., dient opgemerkt te worden dat verzoekers hun woning, eigendom en meest nabije leefomgeving duidelijk hebben aangetoond aan de hand van o.m. luchtfoto's, kadastrale plannen, evenals een 3D model van het project zelf binnen de leefomgeving waarvan verzoekers integraal deel vanuit maken :

(figuur)

Er kan niet ernstig worden betwist dat het vergunde alleen al door de dimensies ervan een impact heeft op het residentieel woon- en leefgenot van verzoekers, inzonderheid nu verzoekers aan de overzijde van de Kloosterweg wonen.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

De verzoekende partijen zullen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen ze moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die ze ondervinden of vrezen te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partijen redelijkerwijze aannemelijk maken dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door hen aangevoerde hinder of nadelen.

Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partijen kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervinden of kunnen ondervinden.

Het vereiste van een belang bij het beroep mag niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad bovendien rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

2.

De eerste tussenkomende partij meent dat de eerste verzoekende partij geen zichthinder, privacyhinder en/of verlies aan bezonning kan lijden. De tweede verzoekende partij zou evenmin inkijk/privacyhinder, noch bezonningshinder kunnen lijden.

De Raad merkt vooreerst op dat het gegeven dat er mogelijk twijfel zou kunnen ontstaan over één van de vele aangevoerde risico's op hinder en nadelen, hoe dan ook onvoldoende is om het belang van verzoekende partijen met succes te betwisten. Hoewel niet alle elementen ter ondersteuning van het belang even pertinent, dan wel waarschijnlijk zijn, neemt dit niet weg dat er minstens moet worden vastgesteld dat de verzoekende partijen afdoende aannemelijk maken dat zij mobiliteitshinder (in de vorm van parkeeroverlast en toename verkeersbewegingen) kunnen ondervinden van het vergunde project.

De verzoekende partijen wijzen vooreerst op de ligging van hun woningen tegenover de projectpercelen in de Kloosterweg 51 en 55, hetgeen met kaartmateriaal en foto's wordt gestaafd. Vervolgens zetten zij uiteen dat het project voorziet in 88 sociale wooneenheden (waarvan sommige tot zes personen onderdak kunnen bieden), terwijl er slechts een ondergrondse parkeergarage met 37 autostaanplaatsen wordt voorzien. Het betoog van de verzoekende partijen, dat dit aldus ontoereikend is waardoor de parkeerdruk van het project op de openbare wegenis (en in het bijzonder de Kloosterweg) zal worden afgewenteld, minstens dat zij dit risico lopen, overtuigt.

De Raad stelt bovendien vast dat de eerste tussenkomende partij de mogelijke mobiliteitshinder – bij het uiteenzetten van haar exceptie – als dusdanig niet betwist. Daarenboven geldt voor de tweede verzoekende partij dat zij haar perceel aanduidt op een simulatietekening van het gerealiseerde project.

De Raad oordeelt dat zij op aannemelijke wijze aanvoert dat zij, gelet op de hoogbouw aan de overzijde van haar perceel (met kroonlijsthoogte van 9,36 meter en 3 volwaardige bouwlagen), in combinatie met onvoldoende ruime bouwvrije voortuinstroken waardoor het zware bouwprogramma te dicht tegen de straatzijde wordt ingeplant en de (grote) verdichting die zal ontstaan, het risico lopen om visuele hinder, overdreven inkijk/privacyhinder te lijden ten gevolge van het project.

De eerste tussenkomende partij betwist overigens de visuele hinder in hoofde van de tweede verzoekende partij niet. De eerste tussenkomende partij nuanceert louter – op weinig overtuigende wijze – de gevreesde inkijk en privacyhinder. Het is de Raad immers bijzonder onduidelijk hoe de eerste tussenkomende partij aan de hand van (een uittreksel van) het plan 'openbare ruimte-

nieuwe situatie' zou kunnen aantonen dat er geen inkijk zal zijn in de tuin en woning van de tweede verzoekende partij, nu daarop de raamopeningen op de verdiepingen niet te zien zijn, en evenmin de woning van de tweede verzoekende partij. Dat er op heden aan de overzijde van het perceel van de tweede tussenkomende partij een eengezinswoning staat, is evenmin relevant, te meer nu deze op geen enkele wijze vergelijkbaar is met het vergunde project.

3.

Aldus maken de verzoekende partijen op afdoende concrete wijze aannemelijk dat zij over het rechtens vereiste belang beschikken.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Tweede middel – tweede onderdeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in wat de Raad als het tweede onderdeel van hun tweede middel beschouwt, de schending aan van artikel 4.3.1. § 1, 1°, a) VCRO, artikel 6.1.1. van de stedenbouwkundige voorschriften van het deelgebied 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek' en de formele motiveringsverplichting zoals o.m. vervat in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en in het beginsel van behoorlijk bestuur van de motiveringsplicht:

“ ...

15. **Doordat** uit artikel 4.3.1. § 1, 1°, a) VCRO voortvloeit dat een vergunning wordt geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met stedenbouwkundige voorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' werd goedgekeurd bij BVR van 10 juli 2003 (BS van 2 september 2003).

(...)

Artikel 6.1.1. van de stedenbouwkundige voorschriften van het deelgebied 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek' bepaalt:

"Het gebied heeft de bestemming randstedelijk groengebied.

In het gebied zijn geen stedenbouwkundige handeling als bedoeld in artikel 99, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Dit verbod is niet van toepassing op:

- *werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheer van de beek, volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw;*
- *gebouwen en constructies die bedoeld zijn voor de aanleg van een buurtpark,*
- *de aanleg van sportinfrastructuur op voorwaarde dat de inrichting gericht is op recreatief gebruik,*
- *de aanleg, het inrichten of uitrusten van wegen in waterdoorlatende verharding voor recreatief of natuureducatief fietsen of wandelen,*

- *het herstellen of heraanleg gen van bestaande openbare wegenis en nutsleidingen.*
- *werken en handelingen die passen binnen de instandhouding, de bescherming, her herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.*

Binnen een strook met een breedte van minstens tien meter aan weerszijden gemeten vanuit het midden van de beek zijn enkel werken en handelingen toegelaten die passen binnen de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden."

De bestreden beslissing erkent dat voormelde stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' voor de betrokken eigendommen de boven vermelde stedenbouwkundige voorschriften vervangen van het Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem.

Uit de formele motiveringsplicht vloeit voort dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking, die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursinstellingen of voor een ander bestuur, in de akte zelf de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn. Uw Raad kan bij de beoordeling of een motivering afdoende is in rechte en in feite, alleen rekening houden met de in de bestreden beslissing zelf vermelde motieven.

*16. **Terwijl** de bestreden beslissing erkent dat het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' goedgekeurd bij BVR van 10 juli 2003 (BS van 2 september 2003).*

(...)

Een deel van de betrokken eigendommen is specifiek gelegen binnen het deelgebied 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek' waarvoor art. 6.1.1. van de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing is.

In de bestreden beslissing wordt de overeenstemming met de voormelde stedenbouwkundige voorschriften nergens op afdoende wijze gemotiveerd.

(...)

Hoewel de bestreden beslissing heeft vastgesteld dat een deel van de betrokken eigendommen specifiek is gelegen binnen het deelgebied 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek' waarvoor artikel 6.1.1. van de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing is, wordt dit gegeven zelf niet eens betrokken onder de beoordeling van 'de juridische aspecten' in de bestreden beslissing, laat staan dat de bestreden beslissing een motivering aan de overeenstemming van het aangevraagde aan de voorschriften zou besteden:

"2.4 De juridische aspecten

Het grootste deel van het projectgebied is volgens het gewestplan gelegen in woongebied. De gewenste handelingen zijn verenigbaar met de voor het woongebied geldende stedenbouwkundige voorschriften.

Een beperkt deel van het projectgebied, meer bepaald in het noordwesten, ligt binnen de grenzen van het 'Stedelijk woongebied Immerzeeldreef zoals vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening regionaalstedelijk

gebied Aalst'. Voorliggende aanvraag is verenigbaar met de voor het bewuste gebied geldende stedenbouwkundige voorschriften."

In de bestreden beslissing diende de aanvraag nochtans in concreto te worden getoetst aan de voorschriften van (...) artikel 6.1.1. van de stedenbouwkundige voorschriften van het deelgebied 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek'.

(...)

Wat het deelgebied 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek' aangaat, zijn stedenbouwkundige handelingen verboden, tenzij zou zijn voldaan aan een van de uitzonderingsgevallen. Nergens in de bestreden beslissing wordt concreet gemotiveerd dat hetgeen binnen het deelgebied valt, onder de uitzonderingsregeling valt.

..."

2.

De verwerende partij repliceert als volgt:

" ...

Opnieuw wordt louter ondergeschikt, en enkel als antwoord op de grief van verzoekende partij er op gewezen dat er ten gronde opnieuw overduidelijk geen sprake is van een onwettigheid.

Het middel stelt uitsluitend dat er een gebrek aan motivering omtrent de bestemmingsconformiteit met het GRUP te vinden is. Op geen enkel moment beweert verzoekende partij dat er daadwerkelijk een inbreuk op de bestemmingsvoorschriften van het RUP zouden bestaan.

Verzoekende partij kan dit ook niet beweren, laat staan aantonen, omdat de overeenstemming van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften overduidelijk is.

(...)

Terloops vermeldt verzoekende partij ook nog dat niet is gemotiveerd waarom voor het deel van de aanvraag dat is gelegen binnen het 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek' de uitzonderingsgevallen die stedenbouwkundige handelingen zouden toelaten, van toepassing zijn.

Verzoekende partij geeft niet aan welke stedenbouwkundige handelingen er zouden zijn aangevraagd, noch geeft zij aan welke uitzonderingsbepalingen er volgens haar zouden van toepassing zijn waarover de deputatie ten onrechte niets vermeldde. Het middelonderdeel is dan ook onontvankelijk wegens onduidelijkheid, en minstens ongegrond.

..."

3.

De eerste tussenkomende partij zet uiteen:

" ...

1. *Exceptie van gebrek aan belang bij het middel*

*25. Zoals reeds hierboven gesteld, dient een verzoekende partij conform de vaste rechtspraak van de Raad van State en van Uw Raad steeds een **belang** te hebben bij een door haar ingeroepen middel.*

*Uw Raad heeft in het verleden geoordeeld dat er slechts sprake is van het rechtens vereiste belang bij een middel indien de vernietiging op grond van de in dit middel aangevoerde onwettigheid er toe zou leiden dat de verwerende partij de **motieven** van de vernietigde beslissing **moet heroverwegen**.*

*Volgens de rechtspraak van de Raad van State heeft een verzoeker uitsluitend belang bij middelen die gebaseerd zijn op rechtsregels **die beogen zijn belangen te beschermen**.*

Recent oordeelde Uw Raad tevens als volgt:

(...)

26. In casu moet worden besloten dat, nog daargelaten of (een deel van) het projectterrein inderdaad in het (...) deelgebied 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek' is gelegen, een vernietiging op grond van dit middel niet zou leiden tot een heroverweging van de motieven waarop de bestreden beslissing rust.

(...)

De aanvraag is verder voor een deel gelegen binnen het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' - 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek':

(Figuur: Bron: RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' - 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek'...)

Art. 6.1.1 van het GRUP bepaalt dienaangaande als volgt:

(...)

In het projectgebied dat binnen het plangebied 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek' is gelegen, zijn evenwel slechts twee waterdoorlatende zwevende 'vlonders' voorzien.

Dienaangaande wordt in de toelichtende nota bij de vergunningsaanvraag (STUK 5) gesteld als volgt:

"(...)

De geplande werken in het kader van het groengebied aan de noordkant wordt 1 meubelstuk gerealiseerd in het groengebied. Dit wordt uitgevoerd als een vlonder en dus waterdoorlatend. Deze plek dient als verzamel- of ontmoetingsplek voor bezoekers van het park en kadert dus in het recreatief of natuureducatief aspect.

Aan de oostkant wordt nog een vlonder voorzien. Deze plek dient als verzamel- of ontmoetingsplek voor bezoekers van het park en kadert dus in het recreatief of natuureducatief aspect. Daarnaast wordt hier een groenstrook aangelegd tussen het plangebied en de bestaande haag met eiken. Dit kadert in de aanleg van wegen in waterdoorlatende verharding voor recreatief of natuureducatief fietsen of wandelen.

De werken die binnen de contouren van het Randstedelijk Groengebied Zomergempark vallen en onderdeel zijn van deze aanvraag passen dus binnen de randvoorwaarden die gesteld zijn in de regelgeving hieromtrent."

De twee vlonders – zijnde de enige constructies in het 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek' zijn waterdoorlatend, zwevend, beperkt van oppervlakte en dienen daarenboven als verzamel en ontmoetingsplek voor bezoekers aan het park. Zij kaderen duidelijk in het recreatief of natuureducatief aspect en vallen bijgevolg onder de toegestane uitzonderingen conform art. 6.1.1 van het GRUP.

Het staat dan ook vast dat het voorwerp van de aanvraag in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van (...) het deelgebied 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek'.

Daarenboven veroorzaakt de vergunning van de twee vlonders, die zweven boven het park, duidelijk geen enkele hinder of nadelen aan de verzoekende partijen.

(...)

Gelet deze principiële verenigbaarheid van de bestreden beslissing met de bestemmingen volgens het GRUP, zal de vernietiging ervan in ieder geval niet leiden tot een heroverweging van de motieven.

Bijgevolg is het middel onontvankelijk, minstens niet gegrond.

2. Ten gronde

27. *Ten gronde kan worden vastgesteld dat de bestreden beslissing weldegelijk een afdoende motivering omvat van de overeenstemming van de aanvraag met de stedenbouwkundige voorschriften van (...) het deelgebied 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek'.*

De bestreden beslissing luidt vooreerst als volgt (p.41):(...)

(...)

Rechtspraak van de Raad van State aanvaardt daarenboven sinds jaar en dag een indirecte vorm van motivering van bestuurshandelingen, nl. een motivering door verwijzing naar andere stukken.

28. *De motivering door verwijzing is een afdoende motivering, indien cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan:*

- *de inhoud van het stuk waarnaar wordt verwezen moet aan de bestuurde ter kennis zijn gebracht ;*
- *het stuk waarnaar wordt verwezen moet zelf afdoende gemotiveerd zijn ;*
- *de voorstellen of adviezen waarnaar wordt verwezen moeten worden bijgevalen door de beslissende overheid ;*
- *er mogen geen tegenstrijdige stukken zijn ;*

*Ook de Raad voor Vergunningsbetwistingen aanvaardt de techniek van de motivering door verwijzing. Zo oordeelde Uw Raad dat er geen schending van de motiveringsplicht voorhanden is indien de overheid zich in haar beslissing beperkt **tot het verwijzen naar** en het parafraseren van het advies dat zij bijtreedt. Hiervoor is wel vereist dat de aanvrager van de vergunning kennis kan nemen van dit advies en dat dit advies zelf op zijn beurt voldoende gemotiveerd is. Zoniet zal er wel sprake zijn van een schending van de motiveringsplicht.*

In casu omvat de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg, zoals volledig hernomen in de bestreden beslissing, waardoor de bestreden beslissing de motivering van het college van burgemeester en schepenen zich eigen maakte, een aanvullende verduidelijking omtrent de overeenstemming van de aanvraag met de gewestelijke bestemmingsplannen. Op p. 20 van de bestreden beslissing staat te lezen als volgt:

(...)

Aldus kan worden besloten dat de bestreden beslissing weldegelijk een onderzoek en beoordeling omvat van de overeenstemming van de aanvraag met de bestemmingen (...) 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek' volgens het GRUP.

De ligging in de betreffende zones wordt erkend en er wordt gesteld dat de aanvraag hier mee in overeenstemming is.

Het betreft hierbij gedeeltelijk een motivering door verwijzing, door herneming van het besluit van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg, dat wordt bijgetreden.

Er is dan ook geen sprake van een schending van de formele motiveringswet noch van de overige ter hoogte van het middel aangehaalde bepalingen.

...

4.

De tweede tussenkomenende partij zet uiteen:

“ ...

B.2. In hoofddorde. Geen belang bij het middel

14. Verzoekende partijen beperken zich tot de bewering dat er een bestemmingsstrijdigheid zou zijn, minstens een gebrekkige motivering desbetreffend.

Zij lichten op geen enkele wijze toe (ook niet bij de algemene omschrijving van het belang) wat hun persoonlijk en rechtstreeks belang is daarbij.

De reden is overduidelijk: verzoekende partijen hebben geen belang bij het tweede middel.

(...) Dit gedeelte bevindt zich op grote afstand van de eigendommen van verzoekende partijen: Verzoekende partijen kunnen niet het minste persoonlijk en rechtstreeks belang bij dit middelonderdeel doen gelden, enkel omwille van de afstand ten opzichte van dit noord-westelijk projectgedeelte.

(figuur)

Hetzelfde geldt voor wat betreft de noord-oostelijke overlapping van de Projectsite met het deelgebied Randstedelijk Groengebied Zomergembeek. Ook dit gedeelte is op grote afstand gelegen van de eigendommen van verzoekende partijen:

(figuur)

Tenslotte kunnen verzoekende partijen zich niet beperken tot het opwerpen van een zg. motiveringsgebrek. Zij kunnen niet louter stellen dat er een ontoereikende motivering zou zijn omtrent de conformiteit met de bestemmingsvoorschriften van het afbakenings-GRUP, zonder enige aanduiding van het eigenlijke bestemmingsconflict.

Verzoekende partij hebben geen belang bij het tweede middel.

B.3. Ondergeschikt. Geen gegrond middel

(...)

16. Geen bestemmingsstrijdigheid met het deelgebied 'Randstedelijk Groengebied Zomerbeek'

In de bestreden beslissing wordt geargumenteed:

(...)

Het is evident dat de 2 vlonders en het pad strekken tot toegang van het Randstedelijk groengebied Zomerbeek dat precies daardoor wordt ontwikkeld als een buurtpark. Het heet in de bestreden beslissing dat 'de woongelegenheden en bijhorende buitenruimtes maximaal gericht [worden] op het zuiden of op het Randstedelijk Groengebied Zomergembeek'. Nog heet het dat de aanvraag bijdraagt 'aan een verbetering van de toegang vanuit het westen tot het Randstedelijk groengebied Zomergembeek. Door de voorgestelde inrichting wordt het Randstedelijk Groengebied Zomergembeek (als het ware) uitgebreid in westelijke richting'. In het door verzoekende partij afgedrukte plannetje op blz. 38 van het verzoekschrift is er sprake van 'houten vlonders met uitzicht op natuurpark'.

Laat verzoekende partijen vooral niet stellen dat er een bestemmingsstrijdigheid dan wel een motiveringsgebrek zou zijn! Dit geldt des te meer omdat in het beroep geen middel werd opgeworpen aangaande het afbakenings-GRUP.

...

5.

De verzoekende partijen dupliceren als volgt:

" ...

21. Vooreerst dient opgemerkt te worden dat verwerende en tussenkomende partijen de afwezigheid van een formele motivering in de bestreden beslissing zelf van de overeenstemming met de planologische voorschriften niet kunnen remediëren door a posteriori in hun schriftelijke stukken ingediend bij Uw Raad alsnog een motivering op te nemen.

Evenzo impliceert het loutere feit dat de bestreden beslissing passages uit de beslissing in eerste aanleg van het schepencollege citeert (hetgeen in iedere stedenbouwkundige vergunning overigens standaard gebeurt) nog niet dat de Deputatie zich die motivering van het schepencollege eigen zou hebben gemaakt.

(...)

Ook wat dit middel betreft, dient opgemerkt te worden dat verzoekers hun belang niet louter putten uit de impact die het aangevraagde heeft voor hun woning of hun eigendom, maar ook ruimer voor hun meest onmiddellijke leefomgeving. Het woon- en leefgenot van verzoekers eindigt uiteraard niet bij de buitenmuren van hun woning of de perceelsgrens van hun eigendom.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat uit de motivering van de bestreden beslissing niet blijkt dat de verwerende partij heeft onderzocht of het project verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 6.1.1 (inzake het deelgebied 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek') van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst' (hierna: GRUP), terwijl in dat deelgebied stedenbouwkundige handelingen in principe verboden zijn, behoudens uitzonderingen.

2.1.

De verwerende partij meent in essentie dat het middelonderdeel onontvankelijk zou zijn wegens onduidelijkheid.

Artikel 15, 4° Procedurebesluit bepaalt dat een verzoekschrift een omschrijving van de feiten én de middelen moet bevatten. Een middel moet de geschonden geachte regelgeving of beginselen van behoorlijk bestuur bevatten, alsook een omschrijving van de wijze waarop de desbetreffende regelgeving of beginselen naar het oordeel van de verzoekende partijen geschonden worden. De uiteenzetting in het verzoekschrift moet het voor de Raad in het kader van haar legaliteitstoetsing, en voor de verwerende en de tussenkomende partijen in het kader van hun verdediging, mogelijk maken duidelijk te begrijpen wat de bestreden beslissing wordt verweten.

De exceptie van de verwerende partij kan niet worden aanvaard. Het is immers afdoende duidelijk dat de verzoekende partijen onder meer de schending van de formele motiveringsplicht *juncto* artikel 4.3.1. § 1, 1°, a) VCRO invoeren, aangezien zij aanvoeren dat het project deels gelegen is in 'Randstedelijk groenbied Zomergembeek', maar dat de bestreden beslissing geen motivering bevat waarom de aanvraag aan de aldaar geldende voorschriften (dewelke zij citeren) – en meer bepaald de uitzonderingsbepalingen – zou voldoen. Ten overvloede wijst de Raad erop dat de eerste en tweede tussenkomende partij het middelonderdeel klaarblijkelijk wél hebben begrepen nu zij zich er inhoudelijk tegen verweren.

2.2.1.

De eerste en tweede tussenkomende partij betwisten het belang bij het middelonderdeel. Een partij heeft belang bij het aanvoeren van een bepaalde onwettigheid indien de in het middel aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of indien de vernietiging op grond van deze onwettigheid haar een voordeel kan opleveren.

2.2.2.

De eerste tussenkomende partij voert vooreerst aan dat er sprake is van een "*principiële verenigbaarheid met de bestemming in het GRUP*" nu "*de twee [waterdoorlatende zwevende en naar oppervlakte beperkte] vlonders 'duidelijk' kaderen in het recreatief of natuureducatief aspect en aldus onder de toegestane uitzondering vallen*", zodat de vernietiging op grond van dit middelonderdeel alleszins niet tot een heroverweging zou kunnen leiden.

De Raad oordeelt dat deze *a posteriori* motivering niet is terug te vinden in de bestreden beslissing zodat de Raad er geen rekening mee kan houden. Het standpunt van de eerste tussenkomende partij dat een vernietiging niet tot een andere beslissing zou leiden, is derhalve uiterst voorbarig, waarmee zij vooruitloopt op de herbeoordeling door de verwerende partij.

2.2.3.

Daarnaast stellen de eerste en tweede tussenkomende partij beiden in essentie dat de twee vlonders (en een pad) geen hinder of nadelen kunnen veroorzaken voor de verzoekende partijen, onder meer gelet op de afstand ervan ten aanzien van hun woningen, minstens dat de verzoekende partijen dit niet aantonen.

Nog daargelaten het feit dat de tussenkomende partijen weliswaar poneren dat er geen hinder of nadeel zou kunnen worden ondervonden van voornoemde zaken doch anderzijds louter verwijzen naar de afstand terwijl visuele hinder alvast niet uitgesloten lijkt, oordeelt de Raad dat de tussenkomende partijen het belang bij de vordering conform artikel 4.8.11 VCRO verwarren met het belang bij het middel conform artikel 35 DBRC-decreet, terwijl beide zaken niet noodzakelijk samenvallen.

Aangezien de mogelijke gegrondheid van het middelonderdeel aanleiding kan geven tot de vernietiging van de bestreden beslissing en desgevallend een andersluidende herstelbeslissing na

herbeoordeling door de verwerende partij, betekent dit noodzakelijk dat de verzoekende partijen hier een voordeel uit kunnen halen.

Een verzoekende partij heeft in beginsel een belang bij een middel, indien de vernietiging van de bestreden beslissing op grond van dit middel haar tot voordeel kan strekken. Vermits de (gebeurlijke) vernietiging van de bestreden beslissing, op grond van het middelonderdeel waarin de door de verzoekende partijen aangehaalde schendingen worden aangevoerd, aan de verzoekende partijen een persoonlijk voordeel biedt, hebben zij belang bij dit middelonderdeel. De verwerende partij zal de aanvraag immers opnieuw moeten beoordelen, waarbij er (zoals *supra* gesteld) geenszins kan worden vooruitgelopen op deze herbeoordeling.

2.2.4.

Bovendien zijn de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, waarvan de verzoekende partijen de toepassing benaarstigen, ingegeven vanuit het algemeen belang en de principiële vrijwaring van het gebied voor stedenbouwkundige handelingen en strekken deze aldus niet louter tot de bescherming van de eigenaars/bewoners van aanpalende/vlakbij gelegen percelen/woningen, zodat de verwijzing in de exceptie naar de afstand ten aanzien van de woningen van de verzoekende partijen in dat verband irrelevant is.

De verzoekende partijen beschikken derhalve wel degelijk over het vereiste belang bij het tweede middelonderdeel.

3.1

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in de bestreden beslissing de (met de verenigbaarheid met de stedenbouwkundige voorschriften verband houdende) redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

3.2

Conform artikel 4.3.1, §1, 1° a VCRO dient een vergunning te worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften. Er wordt niet betwist dat het aangevraagde deels moet gesitueerd worden in 'Randstedelijk groengebied Zomergembeek'.

Artikel 6.1.1 GRUP luidt als volgt:

“ ...

Het gebied heeft de bestemming randstedelijk groengebied.

In het gebied zijn geen stedenbouwkundige handeling als bedoeld in artikel 99, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Dit verbod is niet van toepassing op:

- werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheer van de beek, volgens de technieken van de natuurtechnische milieubouw;*
- gebouwen en constructies die bedoeld zijn voor de aanleg van een buurtpark,*
- de aanleg van sportinfrastructuur op voorwaarde dat de inrichting gericht is op recreatief gebruik,*
- de aanleg, het inrichten of uitrusten van wegen in waterdoorlatende verharding voor recreatief of natuureducatief fietsen of wandelen,*
- het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen.*

– werken en handelingen die passen binnen de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

Binnen een strook met een breedte van minstens tien meter aan weerszijden gemeten vanuit het midden van de beek zijn enkel werken en handelingen toegelaten die passen binnen de instandhouding, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden.

...

4.

De verwerende partij oordeelt in de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

1.1 Planologische voorschriften

(...)

Een deel van de betrokken eigendommen is specifiek gelegen binnen het deelgebied ‘Randstedelijk groengebied Zomergembeek’ waarvoor art. 6.1.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing is:

(...)

Deze stedenbouwkundige voorschriften van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst’ vervangen voor de betrokken eigendommen de boven vermelde stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestplan Aalst- Ninove- Geraardsbergen- Zottegem.

(...)

1.5 Beschrijving van de aanvraag

(...)

In het ‘Randstedelijk groengebied Zomergembeek’ zullen twee vlonders met aanhorigheden (de ene ten noorden en de andere ten oosten van de voorziene meergezinswoning in de zone 2) aangelegd worden. Aan de rand van het groengebied wordt een pad in gefundeerd gras ten oosten van de meergezinswoning (zone 2) en de duowoningen (zone 3) voorzien. Dit pad is in de eerste plaats bedoeld als toegang tot het ‘Randstedelijk groengebied Zomergembeek’. In tweede orde zal dit pad ook functioneren als brandweg voor de aanpalende bebouwing.

...”

Hoewel de verwerende partij expliciet te kennen geeft dat twee vlonders met aanhorigheden en een pad gelegen zijn in het deelgebied ‘Randstedelijk groengebied Zomergembeek’ waardoor artikel 6.1.1 GRUP van toepassing is, ontbreekt (verder) in de bestreden beslissing iedere toetsing aan de betrokken stedenbouwkundige voorschriften.

Voor wat de toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP betreft, kan enkel de volgende motivering worden terug gevonden in de bestreden beslissing:

“ ...

2.Motivering

(...)

2.4 De juridische aspecten

(...)

Een beperkt deel van het projectgebied, meer bepaald in het noordwesten, ligt binnen de grenzen van het ‘Stedelijk woongebied Immerzeeldreef’ zoals vastgelegd in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Aalst’.

Voorliggende aanvraag is verenigbaar met de voor het bewuste gebied geldende stedenbouwkundige voorschriften.

...

Dit betreft evenwel de toetsing aan artikel 12.1.1 GRUP, doch van een toetsing aan artikel 6.1.1 GRUP ontbreekt ieder spoor. Hoewel de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning verleent, kan uit de bestreden beslissing aldus niet worden afgeleid dat (noch waarom) het aangevraagde in overeenstemming is met de hoger geciteerde voorschriften.

In dat kader merkt de Raad op dat de eerste tussenkomende partij niet kan worden bijgetreden dat de verwerende partij zou hebben gebruik gemaakt van een indirecte vorm van motivering, met name een motivering door verwijzing naar de motieven van de beslissing van de tweede tussenkomende partij. Immers, in weerwil van wat de eerste tussenkomende partij beweert, heeft de verwerende partij niet verwezen naar – laat staan zich aangesloten bij - de argumentatie van de tweede tussenkomende partij. Uit loutere feit dat zij de beslissing uit eerste aanleg citeert - hetgeen overigens veelal een standaardpraktijk is - kan *in casu* niet zonder meer worden afgeleid dat deze beoordeling werd bijgetreden door de verwerende partij.

De stelling van de tweede tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting dat *“het evident is dat 2 vlonders en een pad strekken tot toegang tot het Randstedelijk gebied Zomergembeek waardoor het wordt ontwikkeld als een buurtpark”*, betreft a *posteriori* motivering en kan niet aan het vastgestelde formele motiveringsgebrek verhelpen. De opmerking dat de verzoekende partijen dit niet hebben opgeworpen in het kader van het administratief beroep, doet evenmin terzake, te meer nu de tweede tussenkomende partij niet uiteenzet/aantoont – en er evenmin kan worden ingezien – dat de middelen in het kader van een vernietigingsberoep zouden moeten worden beperkt tot datgene in administratief beroep werd aangevoerd.

De Raad besluit dan ook dat de in de bestreden beslissing geen motieven werden veruitwendigd die het vermeende (impliciete) oordeel dat de aanvraag verenigbaar is met de stedenbouwkundige voorschriften uit artikel 6.1.1 van het GRUP, kunnen schragen.

5.

Het tweede middelonderdeel van het tweede middel is in de aangegeven mate gegrond.

B. Zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen beroepen zich in een zesde middel op de schending van de artikelen 4.3.1. § 2, 1° en 4.3.1. § 1, tweede lid VCRO, en de formele motiveringsverplichting zoals o.m. vervat in de Motiveringswet en de motiveringsplicht als beginsel van behoorlijk bestuur:

“ ...

(...) ”

43. ***Terwijl*** in de bestreden beslissing de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wat de mobiliteitsimpact en parkeerhinder betreft, geenszins op afdoende wijze motiveert.

De bestreden beslissing stelt dat er over het totale project 55 parkeerplaatsen worden voorzien voor 88 nieuwe woningen. De verhouding van het aantal voorziene parkeerplaatsen tot het gewenste aantal woningen zou volgens de beslissing 'realistisch' zijn voor een sociaal woonproject en 'volgens de bijgevoegde argumentatie'.

Vooreerst dient opgemerkt te worden dat in zoverre wordt verwezen naar 'de bijgevoegde argumentatie', deze argumentatie (waarop dit ook moge slaan) alleszins nergens is gevoegd als bijlage bij de bestreden beslissing, zodat de bestreden beslissing wat het 'realistisch' karakter van de verhouding, niet formeel, d.i. in de bestreden beslissing zelf, is gemotiveerd.

Tweedens is zelfs de bewering als zou het totale project 55 parkeerplaatsen voorzien voor 88 nieuwe woningen, onjuist. Weliswaar voorziet het project in 37 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage. De overige worden bovengronds voorzien op het openbaar domein. Aangezien het parkeerplaatsen op de openbare weg betreffen, is er niet de minste garantie dat de parkeerplaatsen kunnen worden aangewend voor de 88 nieuwe woningen. De realiteit is m.a.w. dat het project voorziet in 37 parkeerplaatsen voor 88 nieuwe woningen, en dat voor het overige de parkeerdruk wordt afgewend op de openbare weg ...”

2.

De verwerende partij repliceert als volgt:

“ ...

De deputatie heeft de parkeeroplossing die de aanvraag voorstelt, gemotiveerd onderzocht:

“Over het totale project worden er 55 parkeerplaatsen voorzien voor 88 nieuwe woningen. Hiervan worden er 37 voorzien in een ondergrondse parkeergarage. De overige worden bovengronds voorzien op het openbaar domein binnen het projectgebied. De verhouding van het aantal voorziene parkeerplaatsen tot het gewenste aantal woningen is realistisch voor een sociaal woonproject en volgens de bijgevoegde argumentatie.”

Daar waar zij verwijst naar ‘bijkomende informatie is het met enige redelijkheid en goede wil duidelijk dat zij verwijst naar de bij de aanvraag gevoegde ‘Garage Swap’ studie over dit project. Er valt niet in te zien waarom dit document als bijlage bij de bestreden beslissing zou moeten gevoegd zijn, zoals verzoekende partij wel eist. Het betreft loutere informatie bij de aanvraag.

Verder is het verwerende partij niet duidelijk waaruit de wettigheidskritiek van verzoekende partij nog bestaat.

De loutere vermelding dat volgens haar de parkeerdruk wordt afgewend op de openbare weg is alleszins geen wettigheidskritiek. Verzoekende partij legt niet uit welke rechtsregel hiermee geschonden zou zijn. Het middelonderdeel is onontvankelijk wegens onduidelijkheid. ...”

3.

De eerste tussenkomende partij zet het volgende uiteen:

“ ...

2. Weerlegging van het standpunt van de verzoekende partijen

40. Conform vaststaande rechtspraak van Uw Raad voor Vergunningsbetwistingen behoort het tot de taak en de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om overeenkomstig art. 4.3.1 §2 eerste lid 1° en 2° VCRO op **concrete wijze** te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de in de omgeving bestaande toestand.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van de opgesomde aandachtspunten en criteria “voor zover noodzakelijk of relevant”, beoordeeld moet worden. Het vergunningverlenend bestuur **hoeft een aanvraag dus niet verplicht te toetsen aan alle aandachtspunten en criteria**. Evenmin dient zij haar beslissing criterium per criterium uitdrukkelijk te motiveren. Welke criteria noodzakelijk of relevant zijn om te betrekken bij de aanvraag, hangt af van de concrete gegevens van het dossier.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dient het vergunningverlenend bestuur in eerste instantie rekening te houden met **de in de omgeving bestaande toestand**. Afhankelijk van de aard en de omvang van het voorwerp van de aanvraag, en in zoverre zulks relevant is, zal tevens de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving dienen te worden onderzocht.

Loutere opportunistiekritiek kan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing leiden.

De verzoekende partij die de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening van het project betwist, moet aantonen dat het vergunningverlenend bestuur de overeenstemming van de aanvraag met een goede ruimtelijke ordening **niet heeft beoordeeld met inachtneming van de in artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen of deze beoordeling foutief of kennelijk onredelijk heeft uitgevoerd**.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening **niet in de plaats 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 alle redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen**.

Er kan derhalve slechts rekening worden gehouden met de in de bestreden beslissing zelf vermelde motieven.

Gelet bovenstaande uiteenzetting kan worden besloten dat Uw Raad niet in de plaats van de overheid mag treden om de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening te beoordelen, doch enkel het afdoende, het correcte en redelijke karakter van de verschaft motivering mag onderzoeken.

In casu kan worden vastgesteld dat de bestreden beslissing weldegelijk rekening houdt met de onmiddellijke omgeving en omvat een concrete beoordeling van de parkeerproblematiek.

41. De bestreden beslissing oordeelt dan ook onder meer (p. 7):
(...)

En (p. 18) bij de weerlegging van de bezwaarschriften:

(...)

En (p.24):

(...)

p.25:

(...)

De bestreden beslissing besluit dan ook terecht op p. 43, met verwijzing naar voorgaande argumentatie van het college van burgemeester en schepenen:

(...)

De bestreden beslissing omvat dan ook duidelijk een afdoende beoordeling en motivering van de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening op het vlak van beweerdelijke parkeerproblematiek.

De overige opmerkingen van verzoekende partijen betreffen loutere opportunistiekritiek. Verzoekende partijen tonen geenszins aan dat de verschafte motivering niet correct dan wel kennelijk onredelijk zou zijn, quod non.

De vergunningverlenende overheid oordeelt op basis van een aantal motieven dat de in de aanvraag voorziene parkeerplaatsen in casu voldoende zijn. Deze motivering is afdoende en is niet kennelijk onredelijk.

...”

4.

De tweede tussenkomende partij zet het volgende uiteen:

“ ...

F.2. In hoofdorde. Geen belang bij het middel

27. Tussenkomende partij ontkent niet dat een mobiliteits- en parkeerinfarct als dusdanig kan volstaan als belang van een daarop betrekking hebbend middel tegen een stedenbouwkundige vergunning.

Niettemin verwijst tussenkomende partij naar hetgeen zij hoger heeft uiteengezet, met name dat verzoekende partijen beiden beschikken over een ruime parking op eigen terrein die ontegensprekelijk voldoende is voor zichzelf en de bezoekers.

Komt daarbij dat de milieuhinder/nadelen tengevolge van het parkeren zich niet anders voordoen wanneer er ‘voldoende’ parkings voorzien zijn binnen de Projectsite, dan wel wanneer de openbare weg moet worden gebruikt. Dit geldt des te meer omdat de Kloosterweg precies aan de eigendommen van verzoekende partijen doodlopend is en zodoende geenszins een ruimte is voor doorgaand verkeer en al evenmin voor parkeren, gelet op de bescheiden breedte van de Kloosterweg ter plaatse en de moeilijkheid (onmogelijkheid) om op het uiteinde van de Kloosterweg te draaien.

Aldus kunnen verzoekende partijen ook bij het laatste middel geen belang doen gelden.

F.3. Ondergeschied. Geen gegrond middel

28. Over de ‘bijgevoegde argumentatie’.

In de bestreden beslissing wordt geargumenteed:

(...)

Het lijkt logisch te zijn dat verwerende partij met de woorden 'bijgevoegde argumentatie' verwijst naar de argumentatie gevoegd bij de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Zo is in de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag te lezen:

(...)

Deze nota is transparant gesteld tijdens het openbaar onderzoek.

Bovendien wordt in de bestreden beslissing verwezen naar de beoordeling van de bezwaarschriften door het college van burgemeester en schepenen:

(...)

29. Afdoende motivering aangaande het aantal parkeerplaatsen.

In de bestreden beslissing is zodoende wel degelijk te lezen waarom het aantal parkeerplaatsen in de ondergrondse parking en op 'publiek domein' volstaat.

30. Geen afwenteling van de parkeerdruk op de openbare weg.

Anders dan verzoekende partijen stellen, mag er redelijkerwijze vanuit gegaan worden dat de 18 parkeerplaatsen op openbaar domein wel degelijk gebruikt zullen worden door de bewoners en de bezoekers van de Projectsite, om de eenvoudige reden dat deze parkeerplaatsen worden gecreëerd (a) op de rand van een regionaal stedelijk woongebied, letterlijk op het uiteinde van de Kloosterweg en de Rerum Novarumstraat, terwijl (b) de extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd in 'tussenwegen' binnen de Projectsite.

Verzoekende partij voegt hieronder luchtfoto's toe die op het internet kunnen gevonden worden en waaruit blijkt dat op vandaag de parkeerdruk is in de omgeving van de Projectsite ... namelijk géén:

(figuur)

Opnieuw verliezen verzoekende partijen zich in een louter theoretisch middel, zonder enige band met de realiteit.

...

5.

De verzoekende partijen dupliceren als volgt:

" ...

44. Pas bij het opstellen van onderhavige wederantwoordnota dienen verzoekers te vernemen dat, althans volgens de antwoordnota van verwerende partij, 'de bijgevoegde argumentatie' zou verwijzen naar een 'Garage swap' studie uit het administratief dossier die nergens als bijlage bij de bestreden beslissing was gevoegd en dat mijn verzoekers buitendien als stuk niet eens gekend was.

Volgens de uiteenzetting van eerste tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting zou 'de bijgevoegde argumentatie' dan weer slaan op hetgeen het schepencollege aangaande de parkeerdruk zou hebben overwogen bij de beantwoording van de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek.

Volgens de uiteenzetting van eerste (sic) [bedoeld wordt: tweede] tussenkomende partij in haar schriftelijke uiteenzetting zou 'de bijgevoegde argumentatie' dan weer slaan op de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag.

Indien verwerende partij formeel motiveert via een verwijzing naar stukken dient het kwestieuze stuk vooreerst eenduidig en duidelijk omschreven te worden in de vergunningsbeslissing, en buitendien als stuk te worden gevoegd aan de beslissing zelf. Zo niet kan de kwestieuze 'argumentatie' niet gelden als formele motivering in de

vergunningsbeslissing zelf. Ook thans hebben verzoekende partijen geen zicht op wat de 'argumentatie' precies zou slaan, en zelfs wanneer eenduidig zou komen vast te staan op welk stuk de argumentatie dan wel zou slaan zouden verzoekers het stuk eerst dienen te raadplegen op de griffie van Uw Raad en in het stuk vervolgens op zoek moeten gaan naar passage(s) die mogelijkerwijze als motieven zouden kunnen gelden. Zulks klemmt uiteraard met de formele motiveringsverplichting.

45. Voor het overige is het onjuist in feite dat voor 88 nieuwe woningen 55 parkeerplaatsen ter beschikking zouden staan. Aangezien het openbare parkeerplaatsen betreft, kunnen de kwestieuze parkeerplaatsen door iedereen worden gebruikt, waarbij niet de minste garantie bestaat dat de wooneenheden binnen het vergunde project effectief gebruik zullen kunnen maken van de parkeerplaatsen. Zo zullen bv. ook bezoekers van het aanpalende Somergempark van de kwestieuze parkeerplaatsen gebruik maken. De werkelijkheid is dus dat er voor het project slechts 37 parkeerplaatsen zijn gegarandeerd.

46. Tenslotte dient de kwestie van de parkeerdruk door verwerende partij zelf als vergunningsbevoegde instantie op afdoende wijze te worden beoordeeld, hetgeen dient te resulteren in een afdoende motivering door verwerende partij in de beslissing zelf.

Hetgeen het schepencollege aangaande de parkeerdruk bij het beantwoorden van de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek heeft gesteld, evenmin als hetgeen de stedelijke dienst mobiliteit in een advies van 21 maart 2017 over de parkeerdruk zou hebben betoogd, kan niet worden gelijkgesteld met de afdoende beoordeling die verwerende partij als vergunningsbevoegde instantie zelf dient uit te voeren en die moet resulteren in een afdoende motivering door verwerende partij in de beslissing zelf.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen zetten in een zesde middel onder meer uiteen dat, de bestreden beslissing inzake het mobiliteitsaspect als element van de goede ruimtelijke ordening niet afdoende is gemotiveerd, nu er enkel wordt verwezen naar een "bijgevoegde argumentatie", waarvan het niet duidelijk is waarop dit slaat en dewelke geenszins aan de bestreden beslissing werd gehecht en anderzijds op foutieve beweringen zou gebaseerd zijn.

2.2

De tweede tussenkomende partij betwist het belang bij het middel. Een partij heeft belang bij het aanvoeren van een bepaalde onwettigheid indien de in het middel aangevoerde onwettigheid haar heeft benadeeld of indien de vernietiging op grond van deze onwettigheid haar een voordeel kan opleveren.

2.2.1

De Raad verwijst naar zijn hoger oordeel, met betrekking tot het tweede middel – tweede onderdeel (zie hoger). Opnieuw verliest de tweede tussenkomende partij het verschil tussen het belang bij het middel en het belang bij de vordering uit het oog.

De Raad oordeelt dat niet ingezien kan worden waarom de verzoekende partijen geen belang kunnen hebben bij een middel waarbij zij, als nabuur, de beoordeling door de verwerende partij van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, mede in het licht van het in artikel 4.3.1, §2 VCRO opgesomde beoordelingscriterium 'mobiliteit', zoals uitgedrukt in de bestreden beslissing, ter discussie stellen.

De opmerkingen van de tweede tussenkomende partij – die in essentie de mobiliteitshinder trachten te relativiseren – doen hieraan aldus geen afbreuk. Ten overvloede merkt de Raad nog op dat het loutere feit dat de verzoekende partijen zelf voldoende parkeerplaats hebben op eigen terrein, geheel niet wegneemt dat zij hinder kunnen ondervinden van parkerende auto's in haar straat. De tweede tussenkomende partij beweert daarnaast dat de Kloosterweg niet zal worden gebruikt om te parkeren, gelet op de bescheiden breedte ervan en de moeilijkheid/onmogelijkheid om op uiteinde van de Kloosterweg te draaien.

Nog los van de vaststelling dat dit loutere beweringen betreft, bevestigt dit integendeel de mogelijke hinder nu zij hiermee toegeeft dat er onveilige situaties in een te krappe straat kunnen ontstaan. Het overige betoog, dat de Raad zeer warrig voorkomt en er in essentie lijkt op neer te komen dat de nadelen voor het milieu dezelfde blijven wanneer er wel/niet op de openbare weg moet worden geparkeerd, ontnemt de verzoekende partijen evenmin hun belang bij het middel.

3.1

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, 1° b) VCRO moet een stedenbouwkundige vergunning worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“ ...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueelvormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

”
...

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en dient rekening te houden met de ingediende bezwaren/grievens en adviezen. Zij moet daarbij de in de omgeving bestaande toestand in haar beoordeling betrekken en zij kan, maar zij is geenszins verplicht, om rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van het bouwperceel, betreft het mobiliteitsaspect een voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijk of relevant aandachtspunt/criterium. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen.

3.2

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in de bestreden beslissing de met de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

De artikelen 2 en 3 Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur.

4.1.

Uit de uiteenzetting van de verzoekende partijen blijkt dat zij niet enkel een schending van de formele motiveringsplicht aanvoeren, doch ook de motivering van de verwerende partij inhoudelijk bekritiseren, alwaar zij stellen dat deze foutief is. De Raad beschouwt deze argumentatie als het inroepen van de schending van de materiële motiveringsplicht.

De verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening, en meer specifiek, het mobiliteitsaspect, wordt als volgt door de verwerende partij beoordeeld in de bestreden beslissing:

“ ...
Over het totale project worden er 55 parkeerplaatsen voorzien voor 88 nieuwe woningen. Hiervan worden er 37 voorzien in een ondergrondse parkeergarage. De overige worden bovengronds voorzien op het openbaar domein binnen het projectgebied. De verhouding van het aantal voorziene parkeerplaatsen tot het gewenste aantal woningen is realistisch voor een sociaal woonproject en volgens de bijgevoegde argumentatie.
...”

Zoals de verzoekende partijen terecht opmerken, is het onduidelijk waarop “de bijgevoegde argumentatie” waarnaar verwezen wordt, slaat en werd deze niet gevoegd als bijlage bij de bestreden beslissing (ondanks het feit dat de verwerende partij het omgekeerde beweert). Aldus oordeelt de Raad dat er geenszins voldaan is aan de voorwaarden voor motivering door verwijzing.

Immers, volgende voorwaarden gelden indien de verwerende partij haar beslissing (onder meer) wenst te motiveren door verwijzing naar een ander stuk, *in casu* “de bijgevoegde argumentatie”:

- de inhoud van dit stuk is kenbaar voor de bestuurde;
- dit stuk is zelf afdoende gemotiveerd;
- dit stuk wordt bijgevalen in de uiteindelijke beslissing;
- er zijn geen tegenstrijdige stukken;
- het stuk waarnaar verwezen wordt, voldoet aan de formele en materiële zorgvuldigheidsplicht, namelijk dat het inhoudelijk en naar wijze van totstandkoming zorgvuldig is.

De Raad stelt vooreerst vast dat de verwerende partij uitblinkt in vaagheid wanneer zij verwijst naar niet nadere genoemde “bijgevoegde argumentatie”. Het is dus voor de verzoekende partijen, alsook voor de Raad, onduidelijk naar welke stuk gerefereerd wordt, in weerwil van wat de verwerende en de tussenkommende partijen beweren. De verwerende partij meent dan wel dat het “duidelijk” is dat wordt verwezen naar de bij de aanvraag gevoegde “Garage Swap” studie maar dit is – nog los van het feit dat dit *a posteriori* motivering betreft – klaarblijkelijk helemaal niet zo evident, nu zowel de eerste als tweede tussenkommende partij hier een andere mening over hebben.

De tweede tussenkommende partij houdt immers voor dat dit zou slaan op de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag, terwijl de verwerende partij beweert dat er zou zijn verwezen naar de ‘Garage Swap studie’. In de mate dat de eerste tussenkommende partij meent dat er wordt verwezen naar de argumentatie van de tweede tussenkommende partij in eerste aanleg (onder meer ter weerlegging van de bezwaren), is dit een derde visie hieromtrent. Dit spreekt op zich reeds boekdelen. Zoals de verzoekende partijen terecht repliceren op dit betoog, is het niet aan de Raad om de verwerende partij van afdoende motieven te voorzien, waar deze in de bestreden beslissing ontbreken. De Raad kan dus niet zonder meer “uit goede wil” aannemen dat de bijgevoegde argumentatie één van voornoemde stukken betreft.

Bovendien, zelfs indien er nog zou aangenomen worden dat de verwerende partij verwees naar de “Garage Swap studie”, “de beschrijvende nota” of de beslissing van de tweede tussenkommende partij, komt de Raad na studie van het administratief dossier tot de vaststelling dat, in tegenstrijd met de uitdrukkelijke bewoording in de bestreden beslissing, geen van deze documenten als bijlage aan de bestreden beslissing werden gehecht.

Evenmin werd de inhoud van de “Garage Swap studie” of “de beschrijvende nota” geciteerd in de bestreden beslissing. De beslissing van het college van burgemeester en schepenen werd weliswaar wel geciteerd, doch geenszins “bijgevoegd” en wordt, net zomin als de argumentatie uit de “Garage Swap studie” of “de beschrijvende nota” uitdrukkelijk bijgetreden, niet in het minst nu deze beslissing/stukken niet bij naam genoemd worden.

De Raad oordeelt dan ook dat er in geen geval werd voldaan aan de voorwaarden voor motivering door verwijzing.

4.2.

Abstractie makend van deze niet-afdoende motivering, blijft in de beoordeling van de verwerende partij nog enkel het motief overeind dat het voorziene aantal parkeerplaatsen (55) realistisch is voor het sociaal woonproject (88 woningen). Dergelijke stijlformule kan evenwel in alle redelijkheid niet volstaan. Wat de verwerende partij als ‘realistisch’ beschouwt, en waarom 55 parkeerplaatsen voor 88 woningen zouden kunnen volstaan, wordt geenszins gemotiveerd.

Ten overvloede oordeelt de Raad dat, waar de eerste tussenkommende partij nog tracht tegen te werpen dat de mobiliteit (inclusief de parkeerproblematiek) van een dergelijk groot project geen relevant te onderzoeken aandachtspunt van de goede ruimtelijke ordening zou zijn, dit weinig ernstig is, niet in het minst nu de verwerende partij wel degelijk de noodzaak voelde om dit aspect te beoordelen.

Uit wat voorafgaat, volgt dat de verwerende partij de mobiliteit (incl. parkeerproblematiek) niet op afdoende wijze heeft beoordeeld, nu zij zich enerzijds bedient van stijlformules en er anderzijds niet voldaan is aan de voorwaarden voor motivering door verwijzing (naar “de bijgevoegde argumentatie”). De opgegeven motieven volstaan niet om de beslissing te dragen.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

C. Overige middelen

De overige middelen worden niet meer onderzocht, aangezien deze niet tot een ruimere vernietiging kunnen leiden.

VII. BESTUURLIJKE LUS

Standpunt van de partijen

In het beschikkende gedeelte van haar schriftelijke uiteenzetting verzoekt de eerste tussenkomende partij als volgt om de toepassing van de bestuurlijke lus:

“ ...

Uiterst subsidiair, zo Uw Raad vooralsnog de nietigverklaring zou bevelen, quod non, in toepassing van art. 34 DBRC-decreet middels de bestuurlijke lus, de verwerende partij de mogelijkheid te verlenen om met een herstelbeslissing de onwettigheid in de bestreden beslissing te herstellen of te laten herstellen.

....”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 34 DBRC-decreet luidt als volgt:

“ ...

§1. Als een Vlaams bestuursrechtcollege ... vaststelt dat het de bestreden beslissing om reden van een onwettigheid moet vernietigen, kan het de verwerende partij in het bodemgeding de mogelijkheid bieden om met een herstelbeslissing de onwettigheid in de bestreden beslissing te herstellen of te laten herstellen, hierna bestuurlijke lus te noemen.

In dit artikel wordt verstaan onder onwettigheid: een strijdigheid met een geschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel die kan leiden tot vernietiging van de bestreden beslissing, maar die zou kunnen worden hersteld.

§ 2. Het gebruik van de bestuurlijke lus is alleen mogelijk nadat alle partijen de mogelijkheid hebben gehad hun standpunt over het gebruik ervan kenbaar te maken.

(...)

§3. (...)

Het Vlaams bestuursrechtcollege beslist met een tussenuitspraak over de toepassing van de bestuurlijke lus ...

De tussenuitspraak, vermeld in het tweede lid, beslecht, in voorkomend geval, alle overige middelen.

...”

2.

Op grond van geciteerd artikel 34, §1 DBRC-decreet kan de Raad, wanneer hij vaststelt dat het de bestreden beslissing om reden van een onwettigheid moet vernietigen, de verwerende partij de mogelijkheid bieden om met een herstelbeslissing de onwettigheid in de bestreden beslissing te herstellen of te laten herstellen. Een onwettigheid in de zin van artikel 34, §1 DBRC-decreet bestaat uit een strijdigheid met een geschreven rechtsregel of een algemeen rechtsbeginsel die kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing, maar die zou kunnen worden hersteld.

Het komt aan de Raad toe om vrij te oordelen of in het kader van een concrete procedure de toepassing van de bestuurlijke lus bijdraagt tot een efficiënte en finale geschillenbeslechting binnen een redelijke termijn.

Onder meer gelet op de hoger vastgestelde onwettigheden, zal de verwerende partij (minstens) opnieuw moeten onderzoeken (en motiveren) of de aanvraag verenigbaar is met artikel 6.1.1 GRUP en met de goede ruimtelijke ordening (mobiliteits/parkeerimpact). In die optiek bestaat er alsnog geen zekerheid dat de aanvraag na een zorgvuldig onderzoek naar de verenigbaarheid met de voorschriften van het vigerende GRUP, dan wel de goede ruimtelijke ordening, opnieuw (voorwaardelijk) zal worden vergund, waardoor het vooralsnog voorbarig is om alle middelen te behandelen.

Gelet op deze vaststellingen wordt de toepassing van de bestuurlijke lus in voorliggende zaak niet opportuun geacht. De Raad verworpt het verzoek van de eerste tussenkomende partij om toepassing van de bestuurlijke lus zoals bepaald in artikel 34 DBRC-decreet.

VIII. KOSTEN

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, met inbegrip van de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

De vordering van de verzoekende partijen wordt gegrond bevonden zodat de verwerende partij als ten gronde in het ongelijk gestelde partij dient aangeduid te worden. De kosten van het beroep, zijnde de door de verzoekende partijen betaalde rolrechten, bepaald op 400 euro, vallen ten laste van de verwerende partij.

De verzoekende partijen vragen daarnaast om de toekenning van een rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van 700 euro. De Raad is van oordeel dat er grond is om dit verzoek in te willigen en deze ten laste van de verwerende partij te leggen als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij.

3.1.

De eerste tussenkomende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, die ten laste van de verzoekende partijen komt, alsook om de kosten ten laste te leggen van de verzoekende partijen.

De tweede tussenkomende partij vraagt om een (niet-begrote) rechtsplegingsvergoeding toe te kennen, die ten laste van de verzoekende partijen komt, alsook om de kosten ten laste te leggen van de verzoekende partijen.

3.2.

De Raad wijst de tussenkomende partijen op artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet waarin wordt bepaald dat een tussenkomende partij niet kan worden gehouden tot de betaling van een rechtsplegingsvergoeding en evenmin van die vergoeding kan genieten. Alleen al om die reden kan hun verzoek niet worden ingewilligd.

De Raad acht het verder aangewezen om de door de tussenkomende partijen betaalde rolrechten ten hunne laste te laten. De tussenkomende partijen beslissen immers zelf om desgevallend vrijwillig tussen te komen en de Raad is van oordeel dat een eventuele tussenkomst, waarbij niet kan worden ingeschat hoeveel partijen er in voorkomend geval zullen tussenkomen, de inzet van de procedure, ook niet voor de verwerende partij, niet mag verzwaren.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba SHM DEWACO-WERKERSWELZIJN is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad AALST is ontvankelijk.
3. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 26 oktober 2017, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het voor het bouwen van een sociaal woonproject omvattende: de sloop van bestaande woningen, nieuwbouw van 88 sociale wooneenheden, een ondergrondse parkeergarage met 37 autostaanplaatsen, de heraanleg van de publieke ruimte, de bouw van een hoogspanningscabine op de percelen gelegen te 9300 Aalst, Schietbaan, Kloosterweg, Rerum Novarumstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie G, nrs. 141A4, 141A5, 141A7, 141B3, 141B4, 141B5, 141B7, 141C3, 141C4, 141C5, 141C7, 141D3, 141D4, 141D5, 141D6, 141D7, 141E3, 141E4, 141E6, 141E7, 141F3, 141F4, 141F6, 141F7, 141G3, 141G4, 141G6, 141G7, 141H4, 141H6, 141K3, 141K4, 141K6, 141L3, 141L4, 141L6, 141M3, 141M4, 141M6, 141N3, 141N4, 141N6, 141P3, 141P4, 141P6, 141R4, 141R6, 141S3, 141S4, 141S6, 141T3, 141T4, 141T6, 141V3, 141V4, 141V6, 141W3, 141W4, 141W6, 141X3, 141X4, 141X6, 141Y3, 141Y4, 141Z3, 141Z4.
4. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
5. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 400 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
6. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro per tussenkomende partij, ten laste van elk van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 21 mei 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER