

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1289 van 28 juni 2016
in de zaak 1213/0526/SA/3/0496

In zake:

1. de heer **Luc VAN DER CAMMEN**
2. de heer **Eric VAN GEERT**
3. de heer **Jacques BONTE**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thierry TAFFIJN
kantoor houdende te 1700 Dilbeek, Ninoofsesteenweg 244
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de **deputatie** van de provincieraad van **OOST-VLAANDEREN**

vertegenwoordigd door:
mevrouw Leen LIPPEVELDE

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de cv-cvba **SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ
DENDERSTREEK**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Wim DE CUYPER
kantoor houdende te 9100 Sint-Niklaas, Vijfstraten 57
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 5 april 2013 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 28 februari 2013.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad van Aalst verworpen. De verwerende partij heeft aan de tussenkomen partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het oprichten van een meergezinswoning en vier eengezinswoningen na het slopen van de bestaande bebouwing.

De bestreden beslissing heeft betrekking op de percelen gelegen te 9308 Gijzegem (Aalst), Neerhoflaan/Gijzegem-Dorp en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie A, nummers 0212, 0213A, 0214A, 0215A, 0216A en 0217D.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met een arrest van 29 september 2015 (nr. RvVb/S/1516/0046) heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen. Dit arrest is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 14 oktober 2015.

De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 12 november 2015 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend overeenkomstig artikel 4.8.19, tweede lid VCRO.

2.

De verwerende partij heeft een antwoordnota ingediend en een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een wederantwoordnota ingediend. De tussenkomen partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 23 februari 2016, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

De eerste verzoekende partij in persoon aanwezig, advocaat Julie VAN OVERSTRAETEN die *loco* advocaat Thierry TAFFIEN verschijnt voor de verzoekende partijen, mevrouw Leen LIPPEVELDE die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Erika RENTMEESTERS die *loco* advocaat Wim DE CUYPER verschijnt voor de tussenkomen partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen werpen in hun wederantwoordnota de volgende exceptie op:

“ ...

Het decreet van 29 juni 2012 tot wijziging van het Provinciedecreet van 9 december 2005 (BS 3 augustus 2012) heeft onder meer artikel 186§1 eerste lid van het Provinciedecreet gewijzigd en daarbij een nieuwe regeling uitgewerkt omtrent de procesbevoegdheid van de deputatie.

Een en ander luidt thans – met ingang van 1 december 2012 - als volgt:

“De deputatie vertegenwoordigt de provincie in gerechtelijke en buitengerechtelijke gevallen en beslist om op te treden in rechte namens de gemeente.”

Door deze niet mis te verstane formulering kan de deputatie, wanneer zij beslist om een antwoordnota bij de Raad in te dienen, slechts optreden namens het gemeentelijk niveau.

Gelet op het feit dat de antwoordnota van de deputatie niet is ingediend namens de gemeente dient deze dan ook als onontvankelijk te worden beschouwd.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 186 van het Provinciedecreet, zoals vervangen bij artikel 20, §3 van het decreet van 29 juni 2012 tot wijziging van het Provinciedecreet van 9 december 2005, luidt als volgt:

“§ 1.

De deputatie vertegenwoordigt de provincie in gerechtelijke en buitengerechtelijke gevallen en beslist om op te treden in rechte namens de gemeente.

De provincieraad kan beslissen om deze bevoegdheden in de plaats van de deputatie uit te oefenen. Wanneer een lid van de deputatie zich bevindt in een situatie als beschreven in artikel 27, § 1, 1°, oefent de provincieraad deze bevoegdheden uit.

§ 2. De deputatie of, in voorkomend geval, de provincieraad kan hetzij een lid van de deputatie, hetzij een lid van het personeel, hetzij een advocaat aanwijzen om namens de provincie te verschijnen in rechte.”

In de memorie van toelichting bij het vermeld decreet (Parl. St. VI. Parl., 2011-12, nr. 1493/1, 17) wordt toegelicht dat de wijziging van artikel 186 verband houdt met de wijziging van artikel 57 van het Provinciedecreet:

“ ...

Dit artikel wijzigt artikel 57 van het Provinciedecreet. De wijziging vermeld in paragraaf 1, punt 1°, tracht duidelijk het onderscheid te maken enerzijds de bevoegdheid om te beslissen al dan niet in rechte op te treden en anderzijds het vertegenwoordigen van de provincie.

Om de behouden koppeling met artikel 186 sluitend te maken wordt in paragraaf 3 ook artikel 186 gelijkkluidend gewijzigd. Er wordt daar eveneens onderscheid gemaakt tussen optreden in rechte en vertegenwoordigen (in rechte) in gerechtelijke en buitengerechtelijke gevallen. Voorts wordt daar meteen ook verduidelijkt wie door de deputatie respectievelijk de provincieraad kan aangeduid worden om te verschijnen in rechte: een lid van de deputatie, een personeelslid of een advocaat.

...”

Artikel 57, §3, 9° van het Provinciedecreet, zoals gewijzigd door het vermeld decreet van 29 juni 2012, bepaalt dat de deputatie bevoegd is voor *“het vertegenwoordigen van de provincie in gerechtelijke en buitengerechtelijke gevallen en beslissingen over het in rechte optreden namens de provincie, met behoud van artikel 186”*.

2.

Het is evident dat de bewoordingen in artikel 186, §1, eerste lid van het Provinciedecreet *“namens de gemeente”* moeten gelezen worden als *“namens de provincie”*. De materiële misslag blijkt niet enkel uit de toelichting, maar tevens uit de opzet van het Provinciedecreet in het algemeen, en in het bijzonder van de artikelen 186 en 187 van dit decreet, die deel uitmaken van Titel V *“Bepalingen over de werking van de provincie”*, en die het *“optreden in rechte”* van de provincie regelen.

3.

De exceptie wordt verworpen.

IV. TUSSENKOMST

De cv-cvba SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DENDERSTREEK verzoekt met een aangetekende brief van 13 juni 2013 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 24 juni 2013 de tussenkomende partij toegelaten om in de debatten tussen te komen.

De tussenkomende partij werd verzocht om een afschrift van de akte van aanstelling van haar organen te bezorgen en dit ten laatste op het ogenblik van de zitting waarop de vordering tot schorsing wordt behandeld. De tussenkomende partij heeft op de openbare zitting van 24 september 2013 het gevraagde stuk neergelegd.

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen. Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk.

V. FEITEN

Op 18 juli 2012 (datum van de verklaring van volledigheid) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het oprichten van een meergezinswoning (12 appartementen met 2 garages + 7 carports + 3 open parkeerplaatsen) + 4 eengezinswoningen”*.

De percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 30 mei 1978 vastgestelde gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’ gelegen in woongebied.

De percelen zijn ook gelegen binnen het gezichtsveld van de Sint-Martinuskerk, die vermeld staat in de ‘Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed’ en in de lokale ‘Inventaris Waardevol onroerend cultureel erfgoed’. De percelen zijn niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 12 juli 2012 tot en met 17 augustus 2012, worden zeven bezwaarschriften ingediend, onder meer ook door de verzoekende partijen.

De dienst Openbare Werken van de stad Aalst brengt op 23 juli 2012 een gunstig advies uit met betrekking tot de voorgestelde hemelwaterafvoer.

De dienst Monumentenzorg van de stad Aalst brengt op 25 juli 2012 een gunstig advies uit.

De brandweer van de stad Aalst brengt op 30 juli 2012 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening brengt op 8 augustus 2012 een ongunstig advies uit.

De dienst Planning van de stad Aalst brengt op 10 augustus 2012 een gunstig advies uit.

De dienst Mobiliteit van de stad Aalst brengt op 12 september 2012 een gunstig advies uit.

De dienst Leefmilieu van de stad Aalst meldt op 2 oktober 2012 geen advies te kunnen uitbrengen bij gebrek aan gegevens over de te rooien bomen en het zeer summier groenplan.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst verleent op 22 oktober 2012 onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“
...

Openbaar onderzoek

...

Bezwaarschrift 7, gedagtekend 14-08-2012, ingekomen 17-08-2012:

Omgeving : In de omgeving van het perceel van aanvraag blijken enkel eengezinswoningen te bestaan, deels in halfopen en grotendeels in gesloten bebouwing. Alle woningen hebben slechts 2 bouwlagen met een dakvolume.

Woondensiteit : Er wordt een optelling gemaakt van het aantal personen die mogelijks zullen gehuisvest worden in het lopende project oud gemeentehuis, namelijk 13 tot 14 personen.

Het aanpalende perceel van het oud gemeentehuis zou volgens de bezwaarhebbende in de toekomst daarenboven 18 appartementen kunnen bevatten, wat een bewoning geeft van 54 personen. Het project van de vergunningsaanvraag zou volgens inschatting een densiteit opleveren van 85 wooneenheden per hectare, waar volgens het decreet grond- en pandenbeleid gestreefd wordt naar woondichtheden tussen 25 en 35 per hectare.

Daarbij het aantal personen opgeteld van het project waarvoor aanvraag, minimaal 48 personen, waarschijnlijk meer, zou resulteren in een totaal aantal personen van 116.

Verkeer: Het project waarvoor aanvraag voorziet in één garage, parkeerplaats of carport per woongelegenheden, terwijl het oud gemeentehuis geen parking of garage voorziet.

Er wordt een berekening gemaakt van het aantal voertuigen, uitgaande van 2 auto's per gezin, waarbij een totaal van 23 à 24 auto's extra op het openbaar domein terecht zou komen voor het nieuwe project + het project oud gemeentehuis. Als besluit hierbij wordt vermeld dat daar geen plaats voor is.

Bespreking bezwaarschrift 1 tot en met 5 :

Omgeving: Het betreffende project sluit aan op de links aanpalende woning qua gabarit (kroonlijsthoogte en voorste dakhelling). Slechts plaatselijk zijn dakkapellen voorzien. Het bouwvolume bevat bijgevolg 2 bouwlagen onder hellende bedaking en sluit de huizenrij op die manier af tot op de hoek. Het perceel is gelegen in woongebied. Dit laat zowel de oprichting van ééngesinswoningen alsook meergezinswoningen toe.

Woondensiteit : Deze optelsom van het aantal gezinnen is niet gebaseerd op feiten maar is slechts een inschatting van wat eventueel mogelijk zou kunnen zijn. Daarenboven kan opgemerkt worden dat indien het perceel waarvoor aanvraag zou ingevuld worden met een gesloten huizenrij, gaande van Neerhoflaan nr 13 tot Gijzegem-dorp nr 19 een gelijk aantal woongelegenheden zou kunnen bekomen worden als in de thans voorliggende aanvraag. In dit voorstel zijn de woonentiteiten meer gegroepeerd en is er meer ruimte over voor het inrichten van tuinen en parkeerplaatsen.

Verkeersdensiteit : In de thans voorliggende aanvraag wordt er voor het gehele project per woongelegenheden één autostaanplaats, carport of garage voorzien. Er wordt gestreefd naar één parkeerplaats per woonentiteit zodat de parkeerbehoefte niet afgewenteld wordt naar het openbaar domein. Het project wordt bijgevolg gunstig beoordeeld wat betreft het voorzien van autostaanplaatsen.

Er dient opgemerkt te worden dat het lopende project in het oud gemeentehuis wel degelijk voorziet in 4 staanplaatsen op eigen perceel voor de 4 nieuwe woonentiteiten die in het gemeentehuis zullen ingericht worden.

Er dient tevens opgemerkt te worden dat een tekort aan parkeermogelijkheden in verschillende situaties (kerkdiensten, kermissen,...) onvermijdbaar is, noch in Gijzegem-dorp, noch in andere dorpscentra.”

...

Bespreking bezwaarschrift 7 :

Zie bespreking bezwaarschrift 1 tot en met 5 – omgeving – woondensiteit – verkeersdensiteit

...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

...

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project

Het goed bestaat uit een bebouwd perceel met een hoevewoning en stallingen en is gelegen op de hoek aan twee goed uitgeruste gemeentewegen. De omgeving wordt gekenmerkt door een heterogeen karakter van open, halfopen en gesloten bebouwing. De aanvraag beoogt het oprichten van een meergezinswoning (12 appartementen met 2 garages + 7 carports + 3 open parkeerplaatsen) + 4 eengezinswoningen.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Het voorstel is in overeenstemming met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen.

De aanvraag betreft het oprichten van een meergezinswoning met 12 appartementen met 2 garages, 7 carports en 3 open parkeerplaatsen + het oprichten van 4 ééngesinswoningen. Het bestaande goed betreft een hoekperceel waarbij de bestaande bebouwing (verouderde hoevewoning en stallingen) gesloopt zal worden.

Op de hoek van Gijzegem-dorp met de Neerhoflaan zal een meergezinswoning opgericht worden. Deze zal qua gabarit (kroonlijsthoogte en voorste dakhelling) aansluiten op de links aanpalende woning. Het bouwvolume bevat twee bouwlagen onder hellende bedaking met plaatselijk toevoegingen van dakkapellen in het verlengde van het gevelvlak. De bouwdiepte bedraagt 12m en overschrijdt de bouwdiepte van de links aanpalende buur niet.

Op elke verdieping worden 4 woongelegenheden ondergebracht. Op het gelijkvloers worden tevens 2 garages voorzien binnen het bouwvolume, aan de kant Gijzegem-dorp. Drie van de 4 appartementen op het gelijkvloers hebben een tuin met een tuinberging. De overige appartementen bezitten elk een buitenruimte/terras.

Het voorstel voorziet tevens in een ruime en vlot toegankelijke fietsenstalling met achterliggend 7 carports en 3 open parkeerplaatsen.

Elke woongelegenheid is bijgevolg voorzien van een autostaanplaats.

De meergezinswoning wordt opgetrokken in een traditionele gevelsteen in combinatie met ceder bekleding.

Het tweede deel van de aanvraag betreft het oprichten van 4 ééngesinswoningen ter hoogte van de Neerhoflaan. Het voorstel voorziet 2 gesloten en 2 halfopen woningen met een bouwvrije strook van minimaal 3m ten opzichte van de rechts aanpalende bebouwing. De woningen, met een bouwdiepte van 10,60m, bevatten twee bouwlagen en worden afgewerkt met platte bedaking.

Elke woning is voorzien van een garage en een voldoende ruime tuin met tuinberging. De woningen worden afgewerkt in dezelfde materialen als de meergezinswoning.

Een eerdere versie van het project werd besproken in het 3P0 van 07-12-2010. In het huidige project wordt tegemoet gekomen aan de opmerkingen geformuleerd in de betreffende vergadering van het 3P0 :

De derde bouwlaag boven de woningen werd gesupprimeerd

Het hoekgebouw beschikt over 2 bouwlagen met een hellend dak

Langs de Neerhoflaan beschikt het gebouw over een overgangsvolume (met plat dak) dat, gescheiden door de groenzone, overgaat in de lagere ééngezinswoningen.

Elke woonentiteit werd voorzien van een buitenruimte

Tussen de straat en de parkeerplaatsen werd een groenbuffer voorzien

De carports zijn te bereiken via een smallere doorgang waardoor ze visueel onttrokken worden aan het straatbeeld.

De restzones achter de carports en parkeerplaatsen werden toegevoegd aan de aanpalende tuinen

Appartementen met zicht op de tuin van een aangrenzend appartement : ramen werden weggelaten, voorzien van mat glas en/of op een hoogte gebracht van 1,90m.

Het betreft hier een aanvraag met een meergezinswoning met meer dan 6 wooneenheden en toegangsdeuren op exact 3 niveau's.

De stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid (BVR van 05-06-2009) is bijgevolg van toepassing. Gezien deze vergunningsaanvraag wordt ingediend voor 01-01-2013 geldt voor dit project de overgangsmaatregel zoals vermeld in artikel 35/1: het volstaat dat de gelijkvloerse verdieping (met uitzondering van de trappen naar andere niveau's) voldoet aan de normen van de verordening.

Er wordt één aangepaste parkeerplaats voorzien in de carports.

Het hoogteverschil ter hoogte van de inkomdeuren blijft beperkt tot maximaal 2cm.

Daarenboven worden ook de andere normen voor bouwelementen en andere inrichtingselementen gevolgd. Het voorgestelde project voldoet aldus aan de voornoemde verordening.

...

Het advies van de stedelijke dienst Leefmilieu van 02-10-2012 is ongunstig... Voor het rooien van bomen dient een stedenbouwkundige aanvraag ingediend te worden.

Het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) van 08-08-2012 is ongunstig....

Bespreking advies Gecoro:

- Het nieuwbouwvolume volgt het gabarit (kroonlijsthoogte en voorste dakhelling) van de links aanpalende woning nr 19. De keuze van een afgeknot dak reduceert het maximale dakvolume dat zou kunnen gerealiseerd worden en beperkt bijgevolg ook een mogelijke impact naar de aanpalenden. De keuze van deze dakvorm wordt bijgevolg niet als storend ervaren.*
- Elk appartement is voorzien van een buitenruimte. Mogelijke of bestaande inkijk naar de onderliggende tuinen is onvermijdelijk. Dit fenomeen stelt zich niet enkel bij het voorzien van buitenruimtes op verdieping. Inkijk zal steeds voorkomen, ook bij het voorzien van ramen op verdieping is er altijd zicht op de onderliggende tuinen mogelijk.*
- Niet elk appartement kan ideaal georiënteerd worden aangezien het hier een hoekperceel betreft.*
- Alle ruimtes van de woongelegenheden worden qua oppervlakte in functie van de normen van sociale woningen voorzien. Bijgevolg kan geen uitspraak gedaan worden over de aanwezige bergruimten.*

- De keuze van een topgevel op de hoek van het perceel heeft als positief gevolg dat er op het niveau van het dakvolume ook een volwaardig raam kan geplaatst worden met een aansluitend terras wat de woonkwaliteit ten goede komt.
- De meergezinswoning sluit aan op de links aanpalende woning nr 19 in Gijzegem-dorp terwijl de 4 nieuwe eengezinswoningen in de Neerhoflaan dienen bekeken te worden in functie van de omringende bebouwing in de Neerhoflaan. De vormgeving van beide projecten dient apart van elkaar beoordeeld te worden. De leefruimtes van de eengezinswoningen werden zuid georiënteerd aan de tuinzijde. De gevelbreedte van de woningen laat niet toe om nog een volwaardige ruimte te voorzien ter hoogte van de straatzijde. Het voorzien van een garage is prioritair om de parkeerdruk op de straat zo laag mogelijk te houden.

Het advies van de Gecoro kan door onze dienst ruimtelijke ordening niet worden bijgetreden.

...

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt niet in het gedrang gebracht.

Het ontwerp kadert qua functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving.

...

Algemene conclusie

De aanvraag is voor vergunning vatbaar.

Voorwaarden

- De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) dient stipt nageleefd te worden.
- De Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid (BVR van 05-06-2009) dient stipt nageleefd te worden.
- Er dient een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend te worden voor het rooien van bomen.
- Het advies van Eandis, aangevraagd op 11-10-2012, dient stipt gevolgd te worden.
- Het advies van de stedelijke Brandweer van 30-07-2012 dient stipt gevolgd te worden.

...”

De eerste verzoekende partij tekent op 27 november 2012 tegen deze beslissing administratief beroep aan bij de verwerende partij. Het administratief beroepschrift wordt medeondertekend door een aantal derden, waaronder de tweede en de derde verzoekende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 januari 2013 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 19 februari 2013 beslist de verwerende partij op 28 februari 2013 om het beroep niet in te willigen en onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. Zij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

2.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag beoogt vooreerst het oprichten van een meergezinswoning met 12 appartementen en 2 garages, 7 carports en 3 open parkeerplaatsen en voorziet eveneens in 4 aan elkaar sluitende eengezinswoningen.

Voorliggende aanvraag is tweeledig.

Vooreerst sluit de meergezinswoning aan op de links aanpalende woning nr 19 in Gijzegem-dorp terwijl de 4 nieuwe ééngezinswoningen ingeplant langsheen de Neerhoflaan dienen bekeken te worden in functie van de omringende bebouwing in de Neerhoflaan. De vormgeving van beide projecten dient dan ook afzonderlijk van elkaar beoordeeld te worden.

De meergezinswoning sluit wat betreft gabarit, kroonlijsthoogte voorgevel en voorste dakhelling, aan op de links aanpalende woning, welke een kroonlijsthoogte heeft van 6.50m en een nokhoogte van 10.85m.

Het beoogde bouwvolume bevat twee bouwlagen onder een afgeknotte hellende bedaking met plaatselijk toevoegingen van dakkapellen in het verlengde van het gevelvlak.

De keuze van een afgeknot dak reduceert hierbij het maximale dakvolume dat mogelijks zou kunnen gerealiseerd worden en beperkt bijgevolg ook door de lagere nokhoogte de mogelijke impact en schaduwvorming naar de aanpalenden toe.

De keuze van deze dakvorm wordt dan ook niet als storend ervaren.

De bouwdiepte bedraagt 12m en overschrijdt aldus de bouwdiepte van de links aanpalende buur langsheen Gijzegem-Dorp niet.

Op elke verdieping worden 4 woongelegenheden ondergebracht. Op het gelijkvloers worden aan de kant Gijzegem-Dorp, tevens 2 garages voorzien binnen het bouwvolume.

Drie van de 4 appartementen op het gelijkvloers hebben een tuin met een tuinberging. De overige appartementen bezitten elk een buitenruimte/terras.

Mogelijke of bestaande inkijk naar de onderliggende tuinen is onvermijdelijk. Dit fenomeen stelt zich niet enkel bij het voorzien van buitenruimtes op verdiepingen. Ook bij het voorzien van ramen op verdiepingen, is er onvermijdelijk altijd zicht op de onderliggende tuinen mogelijk, zeker aangezien het hier een hoekperceel betreft, waarbij zich een specifieke zicht- en onvermijdelijke inkijksituatie voordoet.

Alle ruimtes van de woongelegenheden worden qua oppervlakte in functie van de normen van sociale woningen voorzien.

De keuze van een topgevel, achteruit springend ingeplant, op de hoek van het perceel en waarbij vooraan op de hoek van beide straten voorzien wordt in een twee niveaus tellend volume onder een platte bedaking, heeft als positief gevolg dat er op het niveau van het dakvolume ook een volwaardig raam kan geplaatst worden met een aansluitend terras langsheen de straatzijde, wat de woonkwaliteit ten goede komt en het hoekvolume op ruimtelijk vlak sterk reduceert.

Het voorstel voorziet tevens in een ruime en vlot toegankelijke fietsenstalling met achterliggend 7 carports en 3 in de lengte achter elkaar gelegen open parkeerplaatsen. In de thans voorliggende aanvraag wordt er voor het gehele project per woongelegenheden één autostaanplaats, carport of garage voorzien. Er wordt hierbij gestreefd naar één parkeerplaats per woonentiteit zodat de parkeerbehoefte niet afgewenteld wordt naar het openbaar domein. Het project wordt bijgevolg gunstig beoordeeld wat betreft het voorzien van autostaanplaatsen.

Er dient tevens opgemerkt te worden dat een tekort aan parkeermogelijkheden in verschillende situaties (kerkdiensten, kermissen ea) onvermijdbaar is in Gijzegem- dorp, zoals dat ook voor andere dorpscentra geldt. Dit kan echter niet aangemeten worden aan voorliggend project, waarbij er alles aan gedaan werd om de parkeerproblematiek niet af te wenden op het openbaar domein.

De carports, ingeplant tussen de meergezinswoning en de vier eengezinswoningen langsheen de Neerhoflaan, zijn te bereiken via een smalle doorgang waardoor ze visueel onttrokken worden aan het straatbeeld.

Tussen de straat en de parkeerplaatsen werd eveneens een groenbuffer voorzien, zodat het project wordt omkaderd door een groene ruimte.

De meergezinswoning wordt opgetrokken in een traditionele gevelsteen in combinatie met ceder bekleding, welke aanvaardbaar is binnen de omgeving.

Het tweede deel van de aanvraag beoogt het oprichten van 4 aaneensluitende eengezinswoningen met de voorgevel langsheen de Neerhoflaan. Het voorstel voorziet 2 gesloten en 2 halfopen woningen.

De voorgevelbreedtes bedragen respectievelijk 9.40m links, twee maal 7.70m in het midden en de rechtse woning heeft een gevelbreedte van 7.90m. Er wordt voorzien in een bouwvrije zijdelingse strook van minimaal 3m aan de straatzijde tot 3.84m verderop het terrein, ten opzichte van de rechts aanpalende bebouwing.

De woningen, welke een bouwdiepte hebben van 10.60m, bevatten twee bouwlagen en worden afgewerkt met platte bedaking.

De leefruimtes van de eengezinswoningen werden in voorliggend project zuid georiënteerd aan de tuinzijde. De gevelbreedte van de woningen, welke varieert van 9.40m (links) tot 7.70m, laat niet toe om nog een volwaardige leefruimte te voorzien ter hoogte van de straatzijde.

Elke woning is voorzien van een inpandige garage en een voldoende ruime tuin, met een diepte van ca.10.00m tot 13.00m, met elk de mogelijkheid tot het oprichten van een tuinberging.

Het voorzien van een garage werd in voorliggend project als prioritair aanzien om de parkeerdruk op de straat zo laag mogelijk te houden.

De 4 eengezinswoningen worden afgewerkt met dezelfde materialen als de meergezinswoning.

Het advies van de stedelijke Brandweer Aalst, van 30 juli 2012 is voorwaardelijk gunstig. De voorwaarden in dit advies dienen strikt gevolgd te worden.

De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen wordt door voorliggend project niet in het gedrang gebracht. Het ontwerp kadert wat betreft functie, vormgeving en materiaalgebruik in de bebouwde omgeving en is bijgevolg vatbaar voor vergunning.

De evaluatie van de bezwaren en het project, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen, wordt bijgetreden.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep ingesteld door derden, niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend volgens het ingediende plan en onder de volgende bijkomende voorwaarden:

- *De stedenbouwkundige verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater (GR van 04-09-2001, goedkeuring door de BD van 14-02-2002 en publicatie in het BS van 16-04-2002) dient stipt nageleefd te worden.*
- *De Vlaamse Stedenbouwkundige Verordening Toegankelijkheid (BVR van 05-06-2009) dient stipt nageleefd te worden.*
- *Er dient een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend te worden voor het rooien van bomen.*
- *Het advies van Eandis, aangevraagd op 11-10-2012, dient stipt gevolgd te worden.*
- *Het advies van de stedelijke Brandweer van 30-07-2012 dient stipt gevolgd te worden.*

...

Dit is de bestreden beslissing.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

Uit het dossier blijkt dat het beroep tijdig is ingesteld. Er worden op dit punt geen excepties opgeworpen.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

Het onderzoek naar de ontvankelijkheid van een vordering, en meer in het bijzonder wat betreft het belang van de verzoekende partijen, betreft de openbare orde en behoort ambtshalve aan de Raad toe. De omstandigheid dat de verwerende partij en tussenkomende partij ter zake geen exceptie opwerpen, is dan ook irrelevant.

2.

Artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO bepaalt dat de belanghebbende aan wie kan worden verweten dat hij een voor hem nadelige vergunningsbeslissing niet heeft bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de deputatie, wordt geacht te hebben verzaakt aan zijn recht om zich tot de Raad te wenden.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat het administratief beroep tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 22 oktober 2012 werd ingesteld door "appellant, L. Van der Cammen, mede ondertekend door 10 eigenaars binnen de omgeving, bij aangetekend schrijven van dinsdag 27 november 2012".

De Raad stelt vast dat de begeleidende brief bij het administratief beroepschrift door de eerste verzoekende partij is opgesteld en onder meer als volgt luidt:

“
...

Hierbij wil ik U meedelen bij de Bestendige Deputatie van de Provincie Oost-Vlaanderen beroep aan te tekenen tegen deze vergunning.

Ingesloten vindt U dan ook de motivering van dit beroep.

Verder wil ik hierbij vermelde binnen deze procedure van beroep te willen gehoord worden.

Mochten bepaalde elementen ontbreken, zal ik op uw eerste melding hiervan de nodige aanvullingen mededelen.

U goede ontvangst toewensend en in afwachting van uw reactie, teken ik inmiddels en namens de medeondertekenaars met de meeste hoogachting.

L. Van der Cammen.

...”

3.

Het administratief beroepschrift zelf wordt onderschreven en ondertekend door de eerste verzoekende partij en daaronder “*mede ondertekend*” door andere derden, waaronder de tweede en derde verzoekende partij.

Uit het administratief dossier blijkt verder dat de vereiste dossiervergoeding slechts eenmaal werd betaald en dat een afschrift van de bestreden beslissing, dat met toepassing van artikel 4.7.23, §3, eerste lid VCRO binnen een ordetermin van tien dagen gelijktijdig en per beveiligde zending bezorgd wordt aan de indiener van het beroep en aan de vergunningsaanvrager, slechts aan de eerste verzoekende partij werd bezorgd.

In hun verzoekschrift lijken de verzoekende partijen ervan bovendien zelf van uit te gaan dat alleen de eerste verzoekende partij administratief beroep heeft ingediend. Onder het onderdeel ‘II.2. Ontvankelijkheid ratione personae’ stellen zij dat “...*door een uitspraak te doen over het administratief beroep van eerste verzoeker en dit beroep aldus als ontvankelijk in aanmerking te nemen, heeft verwerende partij aan eerste verzoeker overigens minstens een procedureel belang verschaft bij het voorliggende jurisdictioneel beroep*”.

Onder het onderdeel ‘III.3. Procedurele retroacta’ wordt gesteld dat administratief beroep werd ingesteld door de eerste verzoekende partij en dat het administratief beroepschrift mede ondertekend werd door tien eigenaars. Ook onder de uiteenzetting van hun middelen wijzen de verzoekende partijen verschillende keren naar argumenten die de eerste verzoekende partij in het administratief beroepschrift heeft aangehaald.

4.

De raadsman van de verzoekende partijen werd op de openbare zitting van 23 februari 2016 door de Raad ambtshalve geconfronteerd met de vraag of de verwerende partij ten onrechte aangenomen heeft dat enkel de eerste verzoekende partij administratief beroep heeft ingediend dan wel of het administratief beroep daadwerkelijk enkel van de eerste verzoekende partij uitging.

De raadsman van de verzoekende partijen stelde hierop geen antwoord te kunnen geven zodat, gelet op de gegevens waarop de Raad vermag acht te slaan, moet worden aangenomen dat enkel de eerste verzoekende partij administratief beroep heeft aangetekend tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst en dat de tweede en derde verzoekende partij moeten worden geacht te hebben verzaakt aan hun recht om zich tot de Raad te wenden.

Het beroep van de tweede en derde verzoekende partij is onontvankelijk.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roept de verzoekende partij de schending in van artikel 4.3.1, §2 VCRO en van het rechtszekerheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Toepassing in casu

Door de eerste verzoekende partij werd zowel in eerste als tweede administratieve aanleg aangevoerd dat de aanvraag in het bijzonder op vlak van de densiteit niet vergund kon worden.

De aanvraag heeft betrekking op de oprichting van 16 wooneenheden op een terrein met een oppervlakte van 1.876,53 m², gelegen in buitengebied én buiten de afbakening van het regionaal stedelijk gebied.

Gelet op het feit dat inzake woondichtheid, geen specifieke normeringen zijn opgenomen voor de ontwikkeling van sociale woningen, dient aangesloten te worden bij de gebruikelijke inzichten op het vlak van densiteit.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen gaat uit van eerder geringe densiteiten in het buitengebied, van minstens 15 woningen/ha, tegenover een densiteit van minstens 25 woningen/ha voor stedelijk gebied.

Niettegenstaande de VCRO stelt dat structuurplannen niet bindend zijn als beoordelingsgrond dienen zij wel als richtinggevend beleidsinstrument te worden in aanmerking genomen bij de toetsing van een aanvraag.

Uw Raad heeft in een eerder arrest reeds geoordeeld dat:

...

Het cassatieberoep tegen voormeld arrest werd afgewezen bij arrest van de Raad van State van 8 februari 2012, nr. 217.785, Jekeler en cst.

Uit voorgaand arrest blijkt dat Uw Raad een zekere tendens tot verdichting aanvaardt, én wordt ervan uit gegaan dat de norm van 15 woningen/ha met de "redelijkheid" overeenstemt.

*De bestreden beslissing verleent goedkeuring aan een aanvraag die voorziet in een **densiteit van ca. 85 woningen/ha**, nu immers de 16 units worden gerealiseerd op een projectgebied van ca. 0,18 ha.*

...

*In deze dient te worden vastgesteld dat de dichtheid, zoals vergund in casu, **meer dan het 5-voudige bedraagt van de norm van 15 woningen/ha.***

De densiteit waarin de aanvraag en de bestreden beslissing voorziet is, niettegenstaande de tendens tot verdichting en rekening houdende met de bepalingen van het RSV, zonder meer 'kennelijk onredelijk'.

Volledigheidshalve wordt ook meegegeven dat het Decreet Grond en Pandenbeleid in artikel 4.1.24 stelt dat bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van een project dat onderworpen is aan een "sociale last", uitgegaan moet worden van een densiteit van ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare.

Niettegenstaande de bepalingen van het DGPB in casu - strikt juridisch - niet van toepassing zijn op projecten van sociale huisvestingsmaatschappijen, is de aangegeven densiteit minstens indicatief nu deze bepalingen specifiek betrekking hebben op sociale woningbouw. Bij vergelijking van deze indicatieve bepalingen met de bestreden beslissing, dient te worden vastgesteld dat de woondichtheid in casu meer dan het 3-voud bedraagt van hetgeen voorzien wordt in bijzondere wetgeving aangaande sociale woningbouw.

De bestreden beslissing is 'kennelijk onredelijk', nu zij op vlak van de toegelaten woondichtheid 'dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon' zoals aangegeven in onder andere het RSV. Het is bovendien, gelet op het feit dat een 5-voud van de gebruikelijk dichtheid wordt aanvaard, "ondenkbaar dat een ander zorgvuldig handelend bestuur in dezelfde omstandigheden tot dezelfde besluitvorming zou gekomen zijn".

In deze dient te worden vastgesteld dat het redelijkheidsbeginsel kennelijk werd geschonden, waardoor aldus vaststaat dat de beslissing niet op ernstige en redelijke wijze de toetsing van de aanvraag aan de 'goede ruimtelijke ordening' zoals voorzien bij artikel 4.3.1, §2 VCRO heeft doorgevoerd, minstens op vlak van de beoordeling van de woondichtheid en functionele inpasbaarheid.

De bestreden beslissing schendt artikel 4.3.1, §2 VCRO en tast het redelijkheidsbeginsel aan, zodat een vernietiging van de bestreden beslissing zich opdringt."

1.2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

"...

Artikel 2.1.2 §7 VCRO bepaalt dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond vormen voor vergunningsaanvragen, zodat de deputatie dit plan niet in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet betrekken.

Uit artikel 4.3.1 §2 VCRO blijkt niet dat de vergunningverlenende overheid rekening moet houden met de ruimtelijke structuurplannen, zelfs niet als richtinggevende beleidsinstrumenten. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening moet de deputatie wel rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en de verenigbaarheid van het aangevraagde met de onmiddellijke omgeving onderzoeken.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de deputatie blijkt dan ook niet kennelijk onredelijk te zijn door niet naar het ruimtelijk structuurplan te verwijzen. Bovendien blijkt uit de beschrijving van de bouwplaats dat meergezinswoningen minstens niet vreemd zijn aan deze omgeving, aangezien de bouwplaats gelegen is tegenover een tot meergezinswoning verbouwd oud gemeentehuis.

Het eerste middel is niet ernstig en ongegrond."

1.3.

De tussenkomende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“...
...

*Verzoekende partijen kunnen evenwel niet ontkennen **dat geen van beide bepalingen bindende of dwingende normen bevatten voor huidig dossier**. Zonder enige discussie is het Decreet Grond- en Pandenbeleid op huidig dossier niet van toepassing. Waar verzoekers stellen dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen minstens als ‘richtinggevend beleidsinstrument’ in rekening gebracht moet worden bij beoordeling van aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, slaan zij evenzeer de bal mis. Artikel 2.1.2 VCRO bepaalt immers uitdrukkelijk dat ruimtelijke structuurplannen geen beoordelingsgrond uitmaken voor aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen.*

Bijgevolg kan de bestreden beslissing onmogelijk als kennelijk onredelijk beschouwd worden omdat zij een vergunning verleent waarin ‘afgeweken’ wordt van deze bepalingen : een afwijking van een bepaling die niet van toepassing is, brengt geen onwettigheid met zich mee.

Voor zover dit middel begrepen zou moeten worden als een kritiek op het – naar de mening van verzoekende partijen kennelijk onredelijk – standpunt van de Deputatie dat de woondichtheid niet te hoog is, hetgeen door verzoekers op de pleitzitting in de procedure tot schorsing beweerden, wijst tussenkomende partij erop dat deze interpretatie niet blijkt uit het inleidend verzoekschrift en ook niet op deze manier was begrepen. Men breidt op deze manier het eerste middel uit, hetgeen in deze fase van de procedure niet toegelaten is. Voor het overige verwijst tussenkomende partij naar de weerlegging van het tweede middel wat de inhoudelijke beoordeling van de bestreden beslissing op het vlak van woondichtheid betreft. Het verweer van tussenkomende partij moet voor beide middelen dan ook samen gelezen worden.

...”

1.4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“...
...

Verwerende en tussenkomende partijen volstaan in hun antwoordnota’s door te stellen dat een structuurplan geen beoordelingsgrond is bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag.

Het eerste middel van verzoekende partij is niet gebaseerd op een schending van het structuurplan als dusdanig, maar op het gegeven dat de vergunde dichtheid kennelijk onredelijk is.

Het is daarbij evident dat de structuurplanning als “bewijs” van de hedendaagse opvattingen omtrent dichtheiden naar voor kan worden gehaald, niet als bindende beoordelingsgrond doch als illustratie van de visie van een normaal zorgvuldig stedenbouwkundige.

Verzoekende partij verwijst naar het reeds aangehaalde arrest van de Raad dat duidelijk stelt:

...

In de memorie van toelichting bij het ontwerpdecreet dat aanleiding heeft gegeven tot de opmaak van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is gesteld:

...

Volgens het Grondwettelijk Hof is het niet verboden om een beleidsoordeel, dat voorkomt in een ruimtelijk structuurplan, ook via de vergunning na te streven. (GwH 6 april 2011, nr. 50/2011).

Een dergelijk verbod zou trouwens onhoudbaar zijn, omdat dit erop zou neerkomen dat de (planmatige) beleidsdoelstellingen van een ruimtelijk structuurplan vervolgens niet, door middel van het vergunningenbeleid, zouden mogen worden nagestreefd.

Als nu een beleidsoordeel van de Vlaamse structuurplanning – 15 woningen/ha – op manifeste wijze wordt overschreden – door een densiteit toe te staan die een vijfvoud bedraagt, dan is de redelijkheid ver zoek. Dit evenwel zonder dat dit betekent dat ingegaan wordt tegen het verbod om structuurplannen als juridisch verbindende regelgeving te zien.

*De bestreden beslissing schendt artikel 4.3.1, §2 VCRO en tast het redelijkheidsbeginsel aan, zodat **een vernietiging van de bestreden beslissing zich opdringt.***

...

2.1.

In het tweede middel roept de verzoekende partij de schending in van de formele motiveringsplicht.

De verzoekende partij stelt:

“ ...

Toepassing in casu

Reeds in het door de verzoekende partij ingediende bezwaar in het kader van de behandeling van de aanvraag in eerste administratieve aanleg werd duidelijk gesteld dat in hoofdde bezwaar werd geuit tegen de densiteit van de aanvraag, de onmogelijke inpasbaarheid in de omgeving, de schaalbreuk en de overbezetting van het perceel (STUK 2):

...

Ook in het door de eerste verzoekende partij ingestelde administratief beroepsschrift werd het zwaartepunt gelegd op de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, op vlak van densiteit en ruimtelijke draagkracht van het terrein en de omgeving (STUK 3):

...

Evenwel dient te worden vastgesteld dat de aangehaalde middelen terzake niet werden ontmoet in de bestreden beslissing. Waarbij bovendien moet worden opgemerkt dat het aspect "bouwdichtheid" een in beginsel verplicht beoordelingsaspect is in de zin van artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In casu wordt aldus vastgesteld dat de bestreden beslissing niet inzichtelijk maakt op welke motieven haar beslissing tot het verlenen van de vergunning is gesteund, meer in het bijzonder op vlak van woondichtheid en ruimtelijke draagkracht van het terrein en de omgeving. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat ook het PSA-verslag niet ingaat op deze beoordelingselementen.

De bestreden beslissing miskent onbetwistbaar de beginselen inzake de formele motiveringsplicht, hetgeen zonder meer de vernietiging van de bestreden beslissing met zich meebrengt.”

2.2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

Vooreerst kan worden opgemerkt dat de deputatie de evaluatie van de bezwaren, zoals gemotiveerd door het college, uitdrukkelijk is bijgetreden. Het letterlijk verwijzen naar de motivering uit een voorgaande beslissing wijst niet op een gebrek aan eigen motivering (zie o.m. RvS nr. 57.481 van 11 januari 1996).

In de bestreden beslissing wordt de goede ruimtelijke ordening als volgt beoordeeld (stuk 18, p. 9-11):

...

Uit de beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project van de bestreden beslissing (stuk 18, p. 3) blijkt dat het perceel zich bevindt tegenover het oud gemeentehuis van Gijzegem, dat verbouwd werd tot meergezinswoning (4 woonentiteiten volgens beslissing van het college van burgemeester en schepenen). In de onmiddellijke omgeving van het perceel is er derhalve minstens niet alleen sprake van eengezinswoningen.

Verder blijkt dat de omgeving gekenmerkt wordt door een heterogeen karakter van open, halfopen en gesloten bebouwing. De bouwdichtheid van de onmiddellijke omgeving is dan ook divers. Dat de meergezinswoning aansluit op de links aanpalende woning en de eengezinswoningen halfopen bebouwing betreffen, is qua bouwdichtheid logischerwijze inpasbaar in deze onmiddellijke omgeving. De evaluatie van het bezwaar van de woondichtheid door het college van burgemeester en schepenen werd in de bestreden beslissing bijgetreden.

De verenigbaarheid op het vlak van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving in het licht van de zogenaamde parkeerproblematiek is onderzocht door de deputatie. In de bestreden beslissing is hieromtrent duidelijk uiteengezet dat de aanvraag telkens per woongelegenheden één autostaanplaats, carport of garage voorziet. Met één parkeerplaats per woonentiteit wordt de parkeerbehoefte niet afgewenteld naar het openbaar domein. Het tekort aan parkeermogelijkheden bij diverse gelegenheden (kerkdiensten, kermissen ea) is een bestaand probleem in Gijzegem-dorp dat niet aan het voorliggende project kan worden verweten, waarbij het parkeeraspect niet op het openbaar domein wordt afgewenteld.

Uit niets blijkt dat de bestreden beslissing niet afdoende is gemotiveerd.

Het tweede middel is niet ernstig en ongegrond.

...”

2.3.

De tussenkomen partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

In huidig middel beroepen verzoekende partijen zich enkel op de schending van de formele motiveringsplicht en niet van de materiële motiveringsplicht. Inzake de draagwijdte van de formele motiveringsplicht oordeelde Uw Raad reeds als volgt :

...

Huidig middel beperkt zich er dan ook toe te stellen dat verwerende partij géén beoordeling gemaakt zou hebben van het aspect ‘woningdichtheid’ en niet aangegeven heeft op welke gronden zij de hierover ingediende bezwaren verwerpt.

...

Nochtans heeft verwerende partij op dit argument wel geantwoord : verweerster heeft immers uitdrukkelijk gesteld : “De evaluatie van de bezwaren en het project, zoals opgebouwd door het college van burgemeester en schepenen, wordt bijgetreden.” Bijgevolg moet niet alleen rekening gehouden met de argumenten, weergegeven in de bestreden beslissing zelf maar ook met de weerlegging van de bezwaren en adviezen, gegeven door het CBS.

In de beslissing in eerste aanleg van 22/10/2012 stelde het CBS inzake de weerlegging van de bezwaren onder meer :

...

Hiermee rekening houdend, moet vastgesteld worden dat er geen sprake is van enige schending van de formele motiveringsplicht : door verwerende partij werden alle punten van bezwaar (die dezelfde waren in het beroepsschrift) beantwoord. Verzoekende partijen hadden kennis, minstens konden kennis nemen van de argumenten die aan de bestreden beslissing ten grondslag lagen en op basis hiervan de genomen beslissing beoordelen.

Ook het tweede middel mist dan ook elke grond en dient alleen al om deze reden te worden afgewezen.

Daarnaast sluit tussenkomende partij zich aan bij het verweer van de verwerende partij die de uitgebreide beoordeling door de Deputatie citeert aangaande de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening – zoals ook door tussenkomende partij hierboven geciteerd in de feitenweergave. Verwerende partij is als vergunningverlenende overheid niet verplicht om op elk bezwaar te antwoorden. Er is aan de motiveringsplicht voldaan wanneer de rechtsonderhorige uit de beslissing en het dossier de motieven kan afleiden die tot de beslissing hebben geleid. In casu is zonder enige discussie aan deze vereiste voldaan nu uit de motivering van de goede ruimtelijke ordening zeer duidelijk blijkt waarom de vergunning verleend werd. Dat verzoekende partijen het met deze motivering niet eens zouden zijn, volstaat uiteraard niet om de vergunning als onwettig te beschouwen.

...”

2.4.

In haar wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog:

“...

De verwerende partij probeert zich een (verboden) laattijdige motivering te verschaffen door in haar antwoordnota te stellen als volgt:

...

Het gegeven dat de meergezinswoning bouwtechnisch aansluit op een naastgelegen woning is kennelijk geen argumentatie aangaande densiteit.

Tussenkomende partij argumenteert dat er zich geen probleem voordoet nu de deputatie zich de argumenten van het schepencollege heeft eigen gemaakt en het college een afdoende motivering heeft aangeleverd.

Dit is juridisch niet correct gelet op het feit dat de beslissing van het schepencollege ingevolge de beslissing van de deputatie niet langer bestaat. Door de devolutieve werking van het administratieve beroep treedt de deputatiebeslissing in de plaats van het collegebesluit. Er wordt zodoende verwezen naar een motivering van een besluit dat niet meer bestaat.

Daarenboven heeft het schepencollege zich helemaal niet behoorlijk uitgesproken over de densiteit in relatie tot de onmiddellijke omgeving.

Inzake densiteit neemt men voldoening met te stellen dat wanneer de aanvraag ingevuld zou worden met een gesloten huizenrij, ook een hoge densiteit kan worden bekomen.

Het gaat vanzelfsprekend niet op om louter hypothetische invullingen op te werpen. Deze zijn immers hoegenaamd geen invulling van de verplichting om gestaafd met concrete gegevens inzichtelijk te maken waarom op de site een aanmerkelijke densiteit toegelaten zou zijn die zich niet verdraagt met de plaatstelijke ordening.

Op geen enkele manier wordt de ontwikkeling gerelateerd aan de onmiddellijke omgeving.

Nochtans eist de Raad dat bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening wordt gehouden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling, waarbij de bestaande toestand als principieel uitgangspunt fungeert, dient in concreto te gebeuren (RvVb 27 juni 2012, nr. 2012/0257; RvVb 26 maart 2012, nr. A/2012/0109; RvVb 20 april 2011, nr. A/2011/0049).

In casu is er het negeren van een concreet advies van de Gecoro, er is een zeer belangrijke overschrijding van de woondichtheid en het parkeerprobleem zal zeer nijpend worden en overlast bezorgen zonder daarbij rekening te houden met de parkeerbehoefte tijdens activiteiten (erediensten in de kerk e.d.m.) en het tijdelijk onbeschikbaar zijn van parkeerplaatsen tijdens de 2 kermisperiodes per jaar, wat nu al voor een overlast zorgt.

De bestreden beslissing miskent onbetwistbaar de beginselen inzake de formele motiveringsplicht, hetgeen zonder meer de vernietiging van de bestreden beslissing met zich meebrengt.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Een middel bestaat uit een voldoende en duidelijke omschrijving van de overtreden rechtsregel en van de wijze waarop deze rechtsregel volgens de verzoekende partij wordt geschonden. De verzoekende partij stelt wel dat het rechtszekerheidsbeginsel zou zijn geschonden doch zij zet niet uiteen op welke wijze de bestreden beslissing het rechtszekerheidsbeginsel schendt. In zoverre de verzoekende partij zulks nalaat, is het eerste middel niet ontvankelijk.

2.

De verzoekende partij voert in essentie aan dat de verwerende partij de aanvraag op het vlak van bouwdichtheid op een kennelijk onredelijke manier getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening (eerste middel) en dat de verwerende partij haar bezwaren en beroepsargumenten, in het bijzonder wat betreft de bouwdichtheid en ruimtelijke draagkracht (schaalbreuk en overbezetting van het perceel), niet heeft ontmoet in de bestreden beslissing (tweede middel).

3.

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid VCRO luidt onder meer 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, visueel-vormelijke 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 het vergunningverlenende bestuursorgaan om overeenkomstig artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete en zorgvuldige wijze te onderzoeken of een aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij hij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij zijn beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de in de relevante omgeving bestaande toestand.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is de Raad enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar beslissing is kunnen komen.

4.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient een vergunningverlenend bestuursorgaan duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeven, waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten tevens afdoende zijn. Wanneer over een bepaald aspect van de goede ruimtelijke ordening bezwaren worden geuit, dient de toetsing van het gevraagde aan de goede ruimtelijke ordening des te zorgvuldiger gebeuren.

De formele motiveringsplicht reikt echter niet zover dat zij een vergunningverlenend bestuursorgaan dat uitspraak doet in administratief beroep, verplicht tot het punt per punt beantwoorden van de bezwaren en de beroepsargumenten. Het volstaat dat de vergunningverlenende overheid in haar vergunningsbeslissing duidelijk en op afdoende wijze de redenen aangeeft die haar beslissing verantwoorden, zodat een belanghebbende zich met kennis van zaken kan verweren tegen de beslissing.

5.

De verwerende partij treedt in de bestreden beslissing de evaluatie van de bezwaren en het project door het college van burgemeester en schepenen bij.

Anders dan de verzoekende partij voorhoudt in haar wederantwoordnota, verhindert het gegeven dat de verwerende partij als gevolg van de devolutieve werking van het administratief beroep een nieuwe beslissing over de aanvraag dient te nemen die in de plaats komt van de beslissing van het college, niet dat de verwerende partij zich als vergunningverlenend bestuursorgaan kan aansluiten bij de visie van het college zoals opgebouwd in de vergunningsbeslissing in eerste administratieve aanleg en zodoende dit standpunt en de motieven tot de hare maken.

De verwerende partij kan haar beslissing motiveren door (onder meer) te verwijzen naar de weerlegging van de bezwaren door het college van burgemeester en schepenen. De bestuurse, in

dit geval de verzoekende partij, dient dan wel in hetzelfde besluit kennis te krijgen van (de motivering van) het advies. Dit is mogelijk door het advies toe te voegen aan de beslissing of het op te nemen in de beslissing. Op die manier kan de verzoekende partij de motieven die de verwerende partij zich eigen heeft gemaakt, nagaan en vaststellen waarom de verwerende partij overgegaan is tot het verlenen of weigeren van de vergunning. Anderzijds dient het advies dat wordt bijgetreden en dat de redenen bevat van de beslissing, zelf afdoende en zorgvuldig gemotiveerd te zijn.

De Raad stelt vast dat in de bestreden beslissing de bezwaarschriften die tijdens het openbaar onderzoek zijn ingediend, vermeld en samengevat worden en dat de bespreking van deze bezwaarschriften door het college van burgemeester en schepenen in zijn beslissing van 22 oktober 2012 geciteerd wordt, zodat de verzoekende partij kennis had van de weerlegging van de bezwaren door het college. De beslissing van het college van 22 oktober 2012 is bovendien terug te vinden in het administratief dossier.

6.

Het bezwaarschrift van de verzoekende partij betreft het bezwaarschrift 7 en is gedateerd op 14 augustus 2012. Uit de samenvatting van het bezwaarschrift blijkt dat de verzoekende partij aanvoert dat in de omgeving van het perceel van de aanvraag enkel eengezinswoningen bestaan, deels in halfopen en grotendeels in gesloten bebouwing, en dat alle woningen slechts twee bouwlagen hebben met een dakvolume. In verband met de woondichtheid maakt de verzoekende partij de optelsom van het aantal personen opgeteld die mogelijks gehuisvest zullen worden in het lopende project van het oude gemeentehuis (13 tot 14 personen), in de mogelijk 18 toekomstige appartementen op het aanpalende perceel van het oude gemeentehuis (54 personen) en in het project waarvoor een vergunning wordt gevraagd (minimaal 48 personen), wat resulteert in een totaal van 116 personen.

De verzoekende partij verwijst ook nog naar het decreet grond- en pandenbeleid waar gestreefd wordt naar woondichtheden tussen 25 en 35 wooneenheden per hectare, terwijl het aangevraagde een densiteit zou hebben van 85 wooneenheden per hectare. Ten slotte wijst de verzoekende partij erop dat het project één garage, parkeerplaats of carport per woongelegenheid voorziet, terwijl het oude gemeentehuis geen parking of garage voorziet, en stelt zij, uitgaande van twee auto's per gezin, dat een totaal van 23 à 24 auto's extra (nieuwe project en project oud gemeentehuis) op het openbaar domein zouden terechtkomen maar dat daar geen plaats voor is.

In haar administratief beroepschrift voert de verzoekende partij, zoals blijkt uit de bespreking ervan in de bestreden beslissing, aan dat er binnen de directe omgeving van Gijzegem-Dorp geen meergezinswoningen voorkomen en dat de aanwezige woningen opgebouwd zijn uit maximaal twee bouwlagen en een dakvolume, dat de gemeente Gijzegem dient te worden beschouwd als buitengebied, waarbij een woondichtheid van 15 woningen per hectare moet worden gehanteerd, dat het project een woondichtheid heeft van 85 woningen per hectare en de richtlijnen voor het buitengebied dus ruim overschrijdt, en dat de meergezinswoning en eengezinswoningen overlast en parkeerproblemen zullen veroorzaken. De verzoekende partij verwijst ook nog naar het ongunstig advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening.

7.

Uit de bespreking van het bezwaarschrift, zoals opgenomen in het feitenrelaas, blijkt dat voldoende aandacht werd besteed aan de bezwaren en beroepsargumenten van de verzoekende partij. Het argument dat er binnen de directe omgeving van Gijzegem-Dorp geen meergezinswoningen voorkomen en dat alle woningen slechts twee bouwlagen hebben met een dakvolume, wordt weerlegd door de overweging dat het project aansluit op de linksaanpalende woning qua gabarit (kroonlijsthoogte en voorste dakhelling), dat het bouwvolume twee bouwlagen onder hellend dak

bevat en de huizenrij op die manier afsluit tot op de hoek, dat het perceel gelegen is in woongebied en dat dit zowel de oprichting van eengezinswoningen als van meergezinswoningen toelaat.

Onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening herhaalt de verwerende partij dat de meergezinswoning qua gabarit, kroonlijsthoogte van de voorgevel en voorste dakhelling aansluit op de links aanpalende woning Gijzegem-Dorp 19 en dat het bouwvolume twee bouwlagen onder een afgeknotte hellende bedaking bevat. Zij voegt daaraan toe dat de keuze van een afgeknot dak door de lagere nokhoogte de mogelijke impact en schaduwvorming naar de aanpalenden toe reduceert en dat de bouwdiepte van 12m de bouwdiepte van de links aanpalende buur niet overschrijdt.

Bij de beschrijving van de omgeving van het perceel wijst de verwerende partij er bovendien op dat het perceel zich tegenover het oude gemeentehuis van Gijzegem bevindt, dat verbouwd werd tot meergezinswoning (en dat de omgeving gekenmerkt wordt door een heterogeen karakter van open, halfopen en gesloten bebouwing).

8.

De argumenten die verband houden met de woondichtheid van het project, worden bij de bespreking van het bezwaarschrift weerlegd door te stellen dat de optelsom van het aantal gezinnen niet gebaseerd is op feiten maar slechts een inschatting is van wat eventueel mogelijk zou kunnen zijn. Het college stelt ook vast dat indien het perceel van de aanvraag ingevuld zou worden met een gesloten huizenrij (van Neerhoflaan 13 tot Gijzegem-Dorp 19) een gelijk aantal woongelegenheden bekomen zou kunnen worden als in de thans voorliggende aanvraag, maar dat in het voorstel de woonentiteiten gegroepeerd zijn en er meer ruimte over is voor het inrichten van tuinen en parkeerplaatsen.

Over de parkeerbehoefte stelt het college dat er gestreefd wordt naar één parkeerplaats per woonentiteit zodat de parkeerbehoefte niet afgewenteld wordt naar het openbaar domein en dat het project bijgevolg gunstig wordt beoordeeld. Het college merkt ook op dat het project in het oude gemeentehuis wel degelijk voorziet in vier staanplaatsen op eigen perceel voor de vier nieuwe woonentiteiten en dat een tekort aan parkeermogelijkheden in verschillende situaties onvermijdbaar is.

Deze motieven worden onder de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij hernomen. Ook het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening wordt in de beslissing van het college weerlegd. De verwerende partij heeft op afdoende wijze duidelijk gemaakt waarom zij het voorliggende project aanvaardbaar acht rekening houdende met de in de omgeving bestaande toestand. De verzoekende partij kon derhalve met kennis van zaken opkomen tegen deze beslissing.

De verzoekende partij toont geen schending van de formele motiveringsplicht aan.

9.

De verzoekende partij toont evenmin aan dat de verwerende partij de bouwdichtheid (en functionele inpasbaarheid) van de aanvraag op een kennelijke onredelijke of onzorgvuldige manier getoetst heeft aan de goede ruimtelijke ordening.

Het aangevraagde heeft een woondichtheid van circa 85 woningen per hectare (16 wooneenheden op een perceel met een oppervlakte van 1876,53 m²), en is volgens de verzoekende partij gelegen in buitengebied en buiten de afbakening van het regionaal stedelijk gebied.

De verzoekende partij voert aan dat bij gebrek aan specifieke normen voor de ontwikkeling van sociale woningen, aangesloten moet worden bij de gebruikelijke inzichten op het vlak van densiteit, en verwijst in dit verband naar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen dat uitgaat van een densiteit van minstens 15 woningen per hectare in buitengebied, tegenover een densiteit van minstens 25 woningen per hectare in het stedelijk gebied. Artikel 4.1.24 van het decreet grond- en pandenbeleid, dat bepaalt dat bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van een project dat onderworpen is aan een sociale last, uitgegaan moet worden van een densiteit van minstens 25 en hoogstens 35 woningen per hectare, zou volgens de verzoekende partij evenzeer een indicatie geven van de gewenste woondichtheid, hoewel het niet van toepassing is op de voorliggende aanvraag. Ten slotte zou ook **de Raad** zou een zekere tendens tot verdichting aanvaarden en ervan uitgaan dat de norm van 15 woningen per hectare overeenstemt met de redelijkheid.

De verzoekende partij erkent zelf dat het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen gelet op artikel 2.1.2, §7 VCRO op zich geen beoordelingsgrond kan vormen voor de vergunningsaanvraag van de tussenkomende partij en dat artikel 4.1.24 van het decreet grond- en pandenbeleid niet van toepassing is op de aanvraag, zodat de vergunningverlenende overheid in geen geval verplicht is om de aanvraag te toetsen aan eventuele “gebruikelijke inzichten” of indicaties die de verzoekende partij uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en artikel 4.1.24 van het decreet grond- en pandenbeleid puurt in verband met de bouwdichtheid van het project.

Het feit dat de verwerende partij het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en artikel 4.1.24 van het decreet grond- en pandenbeleid niet in aanmerking neemt bij het toetsen van de aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening/bij de beoordeling van de bouwdichtheid, leidt derhalve niet tot de vaststelling dat de verwerende partij de aanvraag op een kennelijke onredelijke manier heeft beoordeeld.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand.

De verzoekende partij toont niet aan dat rekening houdende met de in de omgeving bestaande toestand de verwerende partij een kennelijk onredelijke, dan wel onzorgvuldige beslissing heeft genomen.

10.

Beide middelen worden verworpen.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de cv-cvba SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ DENDERSTREEK is ontvankelijk.
2. Het beroep wordt verworpen.
3. De kosten van het beroep, bepaald op 825 euro, worden ten laste van de verzoekende partijen gelegd.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare zitting op 28 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
met bijstand van
Lieselotte JOPPEN, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier, De voorzitter van de derde kamer,

Lieselotte JOPPEN

Filip VAN ACKER