

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. A/2012/0190 van 15 mei 2012
in de zaak 1112/0211/A/2/0177

In zake:

1. de heer [REDACTED]
2. mevrouw [REDACTED]

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Tom DE SUTTER en Pieter VAN ASSCHE
kantoor houdende te 9000 Gent, Koning Albertlaan 128
bij wie keuze van woonplaats wordt gedaan

verzoekende partijen

tegen:

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

vertegenwoordigd door:
mevrouw [REDACTED]

verwerende partij

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De vordering, ingesteld bij aangetekende brief van 16 november 2011, strekt tot de vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen van 13 oktober 2011.

Nadat haar eerdere beslissing van 2 juli 2009 door de Raad van State op 1 juni 2011 werd vernietigd, heeft de deputatie met het bestreden besluit het administratief beroep van de bvba [REDACTED] tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 30 juni 2008, ingewilligd.

De deputatie heeft aan de bvba [REDACTED] de stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 12 appartementen met afzonderlijke garages en bergingen.

Het betreft percelen gelegen te [REDACTED] en met kadastrale omschrijving [REDACTED].

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

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

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare terechtzitting van 20 maart 2012, waar de vordering tot vernietiging werd behandeld.

Kamervoorzitter Hilde LIEVENS heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Lieve JOOSEN die loco advocaten Tom DESUTTER en Pieter VAN ASSCHE verschijnt voor de verzoekende partijen en mevrouw [REDACTED] die verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen van titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en van de bepalingen van het reglement van orde van de Raad, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 20 november 2009.

III. FEITEN

Op 24 december 2007 (datum van het ontvangstbewijs) dient de bvba [REDACTED] (hierna genoemd de aanvrager) bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het *“Bouwen v. Meergezinswoning (12 app.) met afz. garages & bergingen”*. Deze aanvraag werd ingediend nadat het pand op het perceel 132g4 werd gesloopt zonder sloopvergunning.

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 niet gelegen binnen een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst weigert op 30 juni 2008 een stedenbouwkundige vergunning aan de aanvrager. Het college motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Overwegende dat de te realiseren werken in overeenstemming zijn met de hoger genoemde stedenbouwkundige bepalingen; Dat de werken maar kunnen worden toegestaan indien de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang wordt gebracht; Overwegende dat de omgeving, langs de linkerzijde van het bouwperceel in kwestie, hoofdzakelijk bestaat uit kleinschalige woningen bestaande uit hoofdzakelijk 2 bouwlagen en schuin dak op een dakbasis van ca. 9 m op de verdieping; Dat dit aanleiding geeft tot kleinschalige woningen met een kroonlijsthoogte van ca. 6 m en een maximale kroonlijsthoogte van 11 m; Dat dakuitbouwen evenwel uitzonderlijk voorkomen in de omgeving maar zeer kleinschalig zijn en geen aanleiding geven tot bijkomende volwaardige woonlagen onder het dak; Dat er evenwel geen terrassen in de voorgevels kunnen worden teruggevonden; Dat tevens de open ruimte achteraan de bestaande woningen aangewend wordt als tuin en dat het aandeel gebouwen en verhardingen hier

minimaal is; Dat het te realiseren project evenwel twee bouwlagen voorziet onder een schuin dak met een dakbasis van 12 m op de verdieping met dakkapellen die aanleiding geven tot een derde bouwlaag; Dat tevens bijkomend nog veluxen worden voorzien in de dakvlakken om het gebruik onder het dakvolume te kunnen maximaliseren;

Dat dit resulteert in een nokhoogte van 13,32 m; Dat ook een groot deel van de normale achterliggende tuinzone ingenomen wordt door garageboxen en verharding; Dat de ruimte die als tuin wordt voorzien minimaal is in vergelijking met wat bij de aanpalende woningen gangbaar is; Dat hieruit onder meer blijkt dat de verkeersdruk ten opzichte van de omgeving te hoog is, en de woonkwaliteit en leefbaarheid van de omgeving in het gedrang wordt gebracht; Dat ook de bebouwingsgraad op het perceel anders is dan in de onmiddellijke omgeving; Dat ten opzichte van de aanpalende kleinschalige woningen bijgevolg een wanverhouding ontstaat wat het straatbeeld niet ten goede komt. Dat dit grootschalige appartementsgebouw in niets past met het kleinschalige karakter van de omgeving.

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

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

Dat in voorliggend geval het gebouw, naar omvang en terreinbezetting niet in overeenstemming met wat gangbaar is in de omgeving zodat kan geconcludeerd worden dat de hinder buiten de normale perken gaat en het gevraagde dus niet aanvaardbaar is; Overwegende dat de aanvraag het verbouwen van een gebouw met een bouwvolume van meer dan 1000 m³ beoogt en aldus het advies vereist van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar; Dat voor een rechtstreekse weigering dit advies niet vereist is;

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

Overwegende dat het stedenbouwkundige aspect van de omgeving wordt geschaad;

...

Tegen deze beslissing tekent de aanvrager op 12 augustus 2008 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

In het kader van dit administratief beroep beveelt de verwerende partij een openbaar onderzoek.

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 februari 2009 tot en met 12 maart 2009, worden twee bezwaarschriften ingediend, onder meer uitgaande van de huidige verzoekende partijen.

Op 2 juli 2009 beslist verwerende partij om de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan.

Op 18 januari 2010 stellen de verzoekende partijen een vernietigingsberoep in bij de Raad van State, afdeling bestuursrechtspraak, tegen de vergunningsbeslissing van de verwerende partij van 2 juli 2009.

Op 1 juni 2011 vernietigt de Raad van State het besluit van de verwerende partij van 2 juli 2009 omdat de beslissing de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving niet afdoende heeft gemotiveerd.

Na het vernietigingsarrest van de Raad van State diende de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het door de aanvrager ingediende administratief beroep tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 30 juni 2008.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslagen van 8 augustus 2011 en 3 oktober 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens het ingediend plan.

Na de hoorzitting van 30 augustus 2011, beslist de verwerende partij op 13 oktober 2011 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen volgens ingediend plan. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

Binnen de omgeving van de bouwplaats, zeker binnen het gedeelte gericht naar het kruispunt met de gewestweg [REDACTED] toe, komen verschillende meergezinswoningen voor.

Het oprichten van een meergezinswoning is binnen deze omgeving, het centrum van de deelgemeente [REDACTED], verantwoord. De aanvraag kadert in een verdichting en inbreiding van deze woonkern, een tendens die zich in vele kernen in gans Vlaanderen doorzet gelet op het streven naar verdichting.

Er kan moeilijk gesteld worden dat het appartementsgebouw in niets past in het karakter van de omgeving, gezien de inplanting ervan, recht tegenover de omvangrijke en wat volumewerking betreft, vrij ruime schoolgebouwen aan de overzijde van de straat. Het project is volgens bezwaarindieners strijdig met een goede ruimtelijke ordening, om reden van zijn afwijkende afmetingen, de grootschaligheid en de schending van de privacy.

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

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

Het beoogde ontwerp neemt het gabariet over van de rechtse aan te bouwen woning, wat betreft de kroonlijsthoogte en helling van het voorste dakvlak. Deze aan te bouwen woning bestaat uit twee bouwlagen, met kroonlijsthoogte 7,20 m en beschikt over een dakerker in de voorgevel, over de volledige hoek van deze halfopen woning.

Het voorliggende ontwerp neemt deze kroonlijsthoogte van 7,20 m over, voor de volle gevelbreedte. De voorgevel voorziet in drie eerder beperkte dakerkers afgewerkt met een platte bedaking, waarbij ruime tussenliggende afstanden van 3,60 m en 6,00 m worden gerespecteerd. De dakerkers blijven 2,70 m links en 0,80 m rechts van de perceelsgrenzen verwijderd.

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

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

Een gelijkvloerse bouwdiepte van 18 m en 12 m bij de verdieping zijn voor het centrum van de gemeente [REDACTED], een gangbare norm.

Het feit dat de links aanpalende oudere woningen slechts een bouwdiepte bezitten bij de verdieping van 9 m, kan op geen enkel vlak een richtinggevende of bepalende factor zijn, waarmee nieuwbouw zoals omvat in het voorliggende ontwerp, rekening dient te houden. Een eigentijds ontwerp, dient zich te richten op een rationeel ruimtegebruik en dit volgens hedendaagse gangbare normen van bouwdiepte en volumewerking, temeer gezien op termijn de oudere woningen zullen verdwijnen, en er eveneens met een ruimere invulling zullen kunnen bebouwd worden.

Het realiseren van het voorliggende project kadert bijgevolg in een hedendaagse uitbouw van de omgeving. Het afstemmen ervan op de aanwezige oude bebouwingen van de directe omgeving, zou afbreuk doen aan een ruimere stedenbouwkundige en ruimtelijke visie voor deze buurt, tegenover het scholencomplex.

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

Het voorliggende ontwerp voorziet achter de hoofdbouw nog in een tuinzone met een diepte van ca. 7 m over de volle perceelsbreedte, zodat hier wordt voorzien in een buitenruimte voor de gelijkvloerse appartementen aan de achterzijde.

Binnen het toch verstedelijkte gebied binnen de kern van [REDACTED] is een dergelijke private tuinzone als voldoende te beschouwen, zeker in het kader van een meergezinswoning.

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

De privacy van de aangelanden wordt dan ook niet in het gedrang gebracht.

In de tuinzone wordt bijkomend voorzien in de oprichting van twee garageblokjes van zes garages, zodat voorzien wordt in één garage per woongelegenheid, wat voldoende is. De garages worden opgericht tot op de laterale en achterste perceelsgrenzen.

Het voorzien van garages op het eigen terrein binnen een tuinzone aansluitend bij een meergezinswoning, kan moeilijk als strijdig met een goede ruimtelijke ordening worden beschouwd.

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

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

Dit maakt dat het voorliggende project, ook wat betreft volumewerking, aanvaardbaar is binnen deze omgeving.

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

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

De verzoekende partijen zijn derdebelanghebbenden, voor wie de beroepstermijn overeenkomstig artikel 4.8.16, §2, 1°, b VCRO begint te lopen vanaf de dag na deze van de aanplakking.

De verzoekende partijen houden voor dat de bestreden vergunning werd aangeplakt op 24 oktober 2011, doch brengen hiervan geen stavingsstukken bij, zodat de Raad de waarachtigheid van deze bewering niet kan onderzoeken.

De Raad stelt echter vast dat de bestreden beslissing op 13 oktober 2011 werd genomen en dat het verzoekschrift binnen een termijn van 45 dagen na deze beslissing aangetekend werd ingediend.

Het door de verzoekende partijen ingestelde beroep, met een aangetekende brief van 16 november 2011, is dus tijdig.

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven hun belang bij het instellen van de vordering tot vernietiging als volgt:

“ ...

De verzoekende partijen hebben dan ook als onmiddellijke buren evident rechtstreeks en persoonlijk belang bij het huidig verzoekschrift.

De realisatie van het project kent een onmiddellijke weerslag op het woonklimaat en zijn directe omgeving en heeft een impact op de goede ruimtelijke ordening van de site, de straat en de directe omgeving, met zijn directe weerslag op het woonklimaat, de privacy, het rustig genot, de densiteit en verkeersafwikkeling.

...”

Bij de uiteenzetting van het eerste middel concretiseren de verzoekende partijen ook het mogelijk causaal verband tussen de op te richten meergezinswoning en hun eigen woning, die naast het betwiste project gelegen is. Zij klagen over mogelijke inkijk van de terrassen en vensters in hun tuin en woning.

De verwerende partij lijkt het belang van de verzoekende partijen niet te betwisten.

2.

De door de verzoekende partijen ingeroepen hinder en nadelen zijn verbonden aan de oprichting van een grote meergezinswoning vlak naast hun eigen woning. Zij maken voldoende aannemelijk dat de ingeroepen hinder een weerslag heeft op hun woonklimaat en het valt niet te ontkennen dat er een causaal verband kan bestaan met de uitvoering van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen hebben hun belang voldoende persoonlijk, actueel en direct aangetoond. Zij beschikken dan ook over het rechtens vereiste belang in de zin van artikel 4.8.16, §1, eerste lid, 3° VCRO.

V. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 5.1.0 van het KB van 28 december 1972, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen poneren dat de bestreden beslissing stelt “*dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met de bepalingen van het gewestplan, voor zover zij verenigbaar geacht wordt met de onmiddellijke omgeving*”.

De verzoekende partijen verwijzen tevens naar het vernietigingsarrest van de Raad van State van 10 juni 2011, om vervolgens, na vergelijking van de oorspronkelijke beslissing van de

verwerende partij van 2 juli 2009 en de bestreden beslissing van 13 oktober 2011 voor wat betreft de beoordeling ‘van de goede ruimtelijke ordening’, te stellen:

“ ...

een eenvoudige vergelijking leert dat het bestreden besluit geen nieuwe elementen aanbrengt in vergelijking met het bij arrest van de Raad van State van 10 juni 2011 vernietigde besluit van 2 juli 2009. Meer nog, de tekst van het bestreden besluit is quasi identiek aan het vernietigde besluit.

Alleen om deze reden kan de verwerende partij niet ernstig voorhouden, dat zij als administratieve overheid zorgvuldig heeft gehandeld en het bestreden besluit afdoende heeft gemotiveerd.

...”

De verzoekende partijen houden voor dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, rekening dient te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving en dient uit te gaan van de bestaande toestand, waarbij in eerste instantie de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving moet worden onderzocht, en pas voor zover relevant, de inpasbaarheid in de ruimere omgeving.

De verzoekende partijen stellen dat de verwerende partij voorbij gaat aan de bestaande situatie ter hoogte van de site zelf:

“ ...

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

...

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

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

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

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

woningen. Er wordt in de bestreden beslissing nergens stilgestaan bij de hinder die het complex voor de onmiddellijke omgeving meebrengt.

...

De verzoekende partijen verwijzen vervolgens naar de problematiek van de parkeerruimte en stellen dat de inijk in hun tuin en woning voor een verstoring van het eigendomsrecht zorgt. Volgens de verzoekende partijen is de verwerende partij opnieuw tekort geschoten in haar motiveringsplicht nu de specifieke kenmerken van de onmiddellijk aanpalende omgeving niet bij de beoordeling werden betrokken. Volgens de verzoekende partijen was een omstandigere motivering aangewezen nu het college van burgemeester en schepenen uitdrukkelijk het tegenovergestelde heeft aangegeven door te vermelden dat de op te trekken 12 appartementen met garages niet aanvaardbaar zijn binnen de residentiële omgeving.

2.

De verwerende partij somt een aantal citaten op uit de bestreden beslissing waaruit volgens haar duidelijk blijkt dat wel voldoende aandacht is besteed aan de goede ruimtelijke ordening van de bestaande onmiddellijke omgeving.

3.

De verzoekende partijen antwoorden in hun wederantwoordnota dat in het vernietigingsarrest van de Raad van State van 10 juni 2011 er reeds op werd gewezen dat argumenten als ‘verdichting en inbreiding’, ‘rationeel ruimtegebruik’ en ‘hedendaagse gangbare normen van bouwdiepte en volumewerking’ geen argumenten zijn om voorbij te gaan aan de concrete beoordeling van de aanpalende omgeving.

Beoordeling door de Raad

1.

De ingeroepen schending van artikel 5.1.0. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna het Inrichtingsbesluit genoemd), is niet ontvankelijk.

Art. 5.1.0. van het Inrichtingsbesluit bepaalt:

“De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.”

Er wordt niet betwist dat de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, gelegen zijn in woongebied. Er wordt ook niet betwist dat het betreffende project de loutere oprichting van een meergezinswoning met 12 appartementen met afzonderlijke garages betreft.

In artikel 5.1.0. wordt de toets van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving slechts voorgeschreven voor zover het gaat om de inplanting van inrichtingen voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf, en voor zover deze om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een ander bestemmingsgebied moeten worden ingeplant.

Deze inrichtingen zullen slechts in woongebied toegelaten worden onder de dubbele voorwaarde dat deze ook bestaanbaar zijn met de bestemming woongebied én verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Bij de oprichting van een meergezinswoning met 12 appartementen en afzonderlijke garages gaat het niet om een 'inrichting voor handel, dienstverlening, ambacht of kleinbedrijf'.

De toets van de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving dient niet te gebeuren op grond van artikel 5.1.0. van het Inrichtingsbesluit.

De ingeroepen schending van artikel 5.0.1. van het Inrichtingsbesluit is dan ook onontvankelijk.

2.

In het kader van de ingeroepen schending van de motiveringsplicht roepen de verzoekende partijen wel in dat de verwerende partij haar beslissing niet afdoende heeft gemotiveerd nu zij de specifieke kenmerken van de onmiddellijk aanpalende bestaande omgeving niet afdoende bij haar beoordeling heeft betrokken.

In de uiteenzetting van dit middelonderdeel met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening roepen de verzoekende partijen de schending in van zowel de formele motiveringsplicht zoals uitgedrukt in de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van individuele bestuurshandelingen, als de schending van het motiveringsbeginsel als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partijen kunnen niet tegelijk de schending inroepen van de formele en de materiële motiveringsplicht voor zover hun kritiek er enkel in bestaat dat het bestreden besluit niet op afdoende wijze is gemotiveerd. Hiermee brengen ze immers duidelijk tot uiting dat zij wel degelijk de motieven, de juridische en feitelijke overwegingen van het bestreden besluit kennen. Het doel van de formele motiveringsplicht heeft hen dus bereikt zodat ze niet over een gebrek aan formele motivering kunnen klagen.

Met de formele motiveringsplicht werd trouwens slechts de wettelijke verplichting ingevoerd om de materiële motivering in de bestreden beslissing zelf op te nemen. Bij de formele motivering gaat het enkel om de vraag of de motieven naar behoren verwoord zijn in de bestreden beslissing, niet om het al dan niet naar eis van recht deugdelijk zijn van de motieven.

Voor zover de verzoekende partijen enkel aanvoeren dat de bestreden beslissing niet voldoende de bestaande onmiddellijk aanpalende omgeving bij de beoordeling van de aanvraag heeft betrokken, gaat het over de deugdelijkheid van de motieven van de bestreden beslissing. De deugdelijkheid van de motieven, en dus de interne legaliteit, betreft de materiële motiveringsplicht.

Het middel, voor zover gesteund op de schending van de formele motiveringsplicht kan niet dienstig worden ingeroepen. De Raad verstaat de ingeroepen schending van de motiveringsplicht als een schending van de materiële motiveringsplicht.

Uit het onderzoek naar de deugdelijkheid van de motieven zal moeten blijken of de verwerende partij, die ter zake over een discretionaire bevoegdheid beschikt, zich gesteund heeft op rechtens aanvaardbare motieven en of deze motieven steun vinden in correct en op zorgvuldige wijze vastgestelde feitelijke gegevens die relevant zijn.

In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht kan de Raad zich echter, wat betreft de beoordeling van de feiten en van de goede ruimtelijke ordening, niet in de plaats stellen van de bevoegde administratieve overheid. De Raad kan enkel nagaan of de verwerende partij

haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend en met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan rechtmatig, en dus niet kennelijk onredelijk, tot haar beslissing is kunnen komen.

Daarnaast staat vast dat de verwerende partij, wanneer zij op grond van artikel 4.7.21, §1 en 4.7.23, §1 VCRO uitspraak doet over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen, weze het nadat een eerdere door haar genomen beslissing door de Raad van State werd vernietigd, optreedt als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege. Zij onderzoekt opnieuw de legaliteit en de opportuniteit van de aanvraag en is daarbij niet gebonden door de motivering van het college van burgemeester en schepenen, noch dient zij de voor haar aangebrachte middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden.

3.

De verzoekende partijen verwijzen enerzijds naar het vernietigingsarrest van de Raad van State van 10 juni 2011 en stellen dat de verwerende partij in het bestreden besluit, in vergelijking met het door de Raad van State vernietigde besluit, geen nieuwe elementen aanbrengt. Met betrekking tot de beoordeling van de goede plaatselijke aanleg had de Raad van State het volgende gesteld:

“ ...

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

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

In elke omstandigheid toepasbare argumenten als “verdichting en inbreiding”, “rationeel ruimtegebruik” en “hedendaagse gangbare normen van bouwdiepte en volumewerking” kunnen geen argumenten zijn om voorbij te gaan aan de specifieke kenmerken van de omgeving bij de vereiste concrete beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke aanleg. Er anders over oordelen zou deze beoordeling volledig zinledig maken.

...”

De Raad merkt evenwel op dat dit arrest van de Raad van State een aanvraag betreft waarvan de beoordeling door de verwerende partij geen betrekking had op een beoordeling gegrond op artikel 4.3.1, §2 VCRO, maar wel op een beoordeling van de ‘goede plaatselijke aanleg’, zoals bepaald in de vroegere regelgeving (art. 19 Inrichtingsbesluit en artikel 43 § 2 DRO).

De voorliggende aanvraag diende de verwerende partij te beoordelen op grond van artikel 4.3.1, §2 VCRO. In die zin is het niet nuttig het bestreden besluit te vergelijken met het aanvankelijk door de verwerende partij genomen besluit van 2 juli 2009.

4.

In het licht van de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening, moet de vergunningverlenende overheid bij het beoordelen van de aanvraag overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, 2° VCRO rekening houden met de 'in de omgeving bestaande toestand'.

Dat er oorspronkelijk een eengezinswoning stond die wederrechtelijk werd afgebroken, doet niet ter zake wat betreft de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening van het nieuwe project. Het nieuwe project moet op zijn eigen merites beoordeeld worden.

Of 'de in de omgeving bestaande toestand' de onmiddellijk aanpalende omgeving dan wel de ruimere omgeving is, is van ondergeschikt belang, want het antwoord op deze vraag hangt af van de aandachtspunten en criteria die – voor zover noodzakelijk of relevant voor het aangevraagde – dienen onderzocht te worden.

Zo zal bij de functionele inpasbaarheid en de schaal uiteraard de onmiddellijke omgeving een rol spelen terwijl bij het mobiliteitsaspect de ruimere omgeving een rol speelt.

De 'in de omgeving bestaande toestand' moet dan ook beschouwd worden als de voor het dossier 'relevante' in de omgeving bestaande toestand.

Op dit onderzoek oefent de Raad slechts een marginale controle uit, gelet op de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid.

5.

In de bestreden beslissing wordt onder de 'beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project' zowel aandacht besteed aan de onmiddellijke als aan de ruimere omgeving.

Met betrekking tot de bestaande onmiddellijke omgeving vermeldt de bestreden beslissing het volgende:

“ ...

Aan de zijde van de bouwplaats komen overwegend eengezinswoningen voor van het gesloten bouwtype.

...

De omgeving langs de zijde van de bouwplaats wordt zowel links als rechts beheerst door overwegend woongebouwen en enkele handelszaken, waaronder een bakkerij, bestaande uit twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak.

Het perceel grenst achteraan aan de tuinzones van de in omvang beperkte percelen gelegen langs de [REDACTED].

...

De perceelsgrenzen met de aanpalende eigendommen, achter de respectievelijke hoofdbouw, worden afgesloten met betonplaten op hoogte 2 m over de volledige diepte van het perceel links en met een gemetste tuinmuur met hoogte ca. 2,50 m aan rechtse zijde.

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

Het beoogde ontwerp wordt opgevat met twee volwaardige bouwlagen en afgewerkt met een zadeldak. De kroonlijsthoogte van de rechts aanpalende woning nr. 10, met een hoogte van 7,20m, wordt zowel in voorgevel als achtergevel overgenomen. Het ontwerp volgt dit rechtse aan te bouwen gabariet wat betreft kroonlijsthoogte en helling van het

voorste dakvlak. Door het volgen van het gabariet van deze woning steekt de kroonlijsthoogte ca. 1,20 uit boven deze van de aansluitende woningenrij links.

...

Zowel in de voorgevel als de achtergevel worden terrassen voorzien. Het platte dak van de doorschietende gelijkvloerse bouwlaag wordt beperkt ingericht tot dakterras, met behoud van ruime afstanden tot de perceelsgrenzen en de randen van het gebouw.

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

Centraal in het ontwerp wordt voorzien in een doorrit naar de tuinzone toe, waarbinnen 12 garages worden opgericht, in twee blokken van zes garages, opgericht op de laterale perceelsgrenzen links en rechts en tot op de achterste perceelsgrens.

...”

Naast de uitgebreide beschrijving van de onmiddellijke omgeving en de verhouding van het geplande project met de onmiddellijk aanpalende gebouwen, waaronder de woning van de verzoekende partijen, verwijst de verwerende partij ook naar relevante bebouwing in een ruimere omgeving. Zo vermeldt de bestreden beslissing dat het project gelegen is op 500 m van de kerk en tegenover een ruim scholencomplex. Verderop in de gemeente komen ook nog meergezinswoningen voor. Met betrekking tot de mobiliteit verwijst de bestreden beslissing naar de directe nabijheid van de gewestweg [REDACTED] en het gelegen zijn van de aanvraag aan een lokale en volwaardig uitgeruste gemeenteweg, die uitgaat op voormelde gewestweg. De bestreden beslissing maakt ook melding van een nabij gelegen bedrijventerrein.

De Raad besluit dat de bestreden beslissing, rekening houdend met de te onderzoeken aandachtspunten en criteria voor de goede ruimtelijke ordening, de relevante bestaande omgeving beschreven heeft.

De kritiek van de verzoekende partijen dat enkel de ruimere omgeving beschreven wordt in de bestreden beslissing, is dan ook niet terecht.

Er is ook geen enkele tegenstrijdigheid te ontdekken in het motief waarbij de verwerende partij stelt dat *‘de aanvraag de oprichting beoogt van een meergezinswoning binnen een omgeving welke wordt gekenmerkt door woningbouw en handelszaken aan de zijde van de bouwplaats en ruime en omvangrijke schoolgebouwen aan de overzijde van de straat, recht tegenover de bouwplaats’*.

Dit motief dient immers als een samenvatting gelezen te worden van de uitgebreide beschrijving van zowel de onmiddellijke als de ruimere omgeving, zoals hierboven aangegeven.

6.

De kritiek van de verzoekende partijen dat de inplanting van de meergezinswoning niet werd afgewogen ten overstaan van de onmiddellijk aanpalende woningen, waaronder deze van de verzoekende partijen, is onterecht.

De volgende overwegingen uit het bestreden besluit hebben immers betrekking op de functionele inpasbaarheid, de schaal, de visueel-vormelijke elementen en het ruimtegebruik:

“ ...

Het beoogde ontwerp neemt het gabariet over van de rechtse aan te bouwen woning, wat betreft de kroonlijsthoogte en helling van het voorste dakvlak. Deze aan te bouwen woning bestaat uit twee bouwlagen, met kroonlijsthoogte 7,20 m en beschikt over een dakerker in de voorgevel, over de volledige hoek van deze halfopen woning.

Het voorliggende ontwerp neemt deze kroonlijsthoogte van 7,20 m over, voor de volle gevelbreedte. De voorgevel voorziet in drie eerder beperkte dakerkers afgewerkt met een platte bedaking, waarbij ruime tussenliggende afstanden van 3,60 m en 6,00 m worden gerespecteerd. De dakerkers blijven 2,70 m links en 0,80 m rechts van de perceelsgrenzen verwijderd.

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

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

Een gelijkvloerse bouwdiepte van 18 m en 12 m bij de verdieping zijn voor het centrum van de gemeente [REDACTED], een gangbare norm.

Het feit dat de links aanpalende oudere woningen slechts een bouwdiepte bezitten bij de verdieping van 9 m, kan op geen enkel vlak een richtinggevende of bepalende factor zijn, waarmee nieuwbouw zoals omvat in het voorliggende ontwerp, rekening dient te houden. Een eigentijds ontwerp, dient zich te richten op een rationeel ruimtegebruik en dit volgens hedendaagse gangbare normen van bouwdiepte en volumewerking, temeer gezien op termijn de oudere woningen zullen verdwijnen, en er eveneens met een ruimere invulling zullen kunnen bebouwd worden.

Het realiseren van het voorliggende project kadert bijgevolg in een hedendaagse uitbouw van de omgeving. Het afstemmen ervan op de aanwezige oude bebouwingen van de directe omgeving, zou afbreuk doen aan een ruimere stedenbouwkundige en ruimtelijke visie voor deze buurt, tegenover het scholencomplex.

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

...

De verzoekende partijen tonen de onjuistheid van de feitelijke gegevens niet aan, noch tonen zij enige onredelijkheid in de gegeven juridische afwegingen aan.

Eveneens onterecht is de kritiek van de verzoekende partijen met betrekking tot de impact van de drie verdiepingen over de volledige breedte van het geheel, met terrassen en ramen met uitzicht op hun woning en tuin.

De verzoekende partijen beperken zich, wat betreft de schending van hun privacy, tot blote beweringen. Het door de verzoekende partijen neergelegde dossier bevat zelfs geen enkel stuk met betrekking tot hun woning en het zicht dat zij hebben op het geplande project.

De bestreden beslissing bevat trouwens nog volgend uitdrukkelijk motief met betrekking tot de beweerde geschonden privacy:

“ ...

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

tot de achterzijde van het gelijkvloers, zodat hier geen schending van de privacy voor de omwonenden of onderliggende eigenaars kan optreden.

De privacy van de aangelanden wordt dan ook niet in het gedrang gebracht.

...

7.

De verwerende partij heeft bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook aandacht gehad voor de problematiek van de mobiliteit. In dit kader betreft zij terecht zowel de onmiddellijke als de ruimere omgeving bij haar beoordeling:

“ ...

Het voorliggende ontwerp voorziet achter de hoofdbouw nog in een tuinzone met een diepte van ca. 7 m over de volle perceelsbreedte, zodat hier wordt voorzien in een buitenruimte voor de gelijkvloerse appartementen aan de achterzijde.

Binnen het toch verstedelijkte gebied binnen de kern van [REDACTED] is een dergelijke private tuinzone als voldoende te beschouwen, zeker in het kader van een meergezinswoning.

...

In de tuinzone wordt bijkomend voorzien in de oprichting van twee garageblokjes van zes garages, zodat voorzien wordt in één garage per woongelegenheden, wat voldoende is. De garages worden opgericht tot op de laterale en achterste perceelsgrenzen.

Het voorzien van garages op het eigen terrein binnen een tuinzone aansluitend bij een meergezinswoning, kan moeilijk als strijdig met een goede ruimtelijke ordening worden beschouwd.

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

...”

De verzoekende partijen geven niet aan welke andere hinderlijke aspecten een meergezinswoning nog kan hebben op de omgeving, buiten de verhoogde parkeerdruk die door het project op het terrein zelf kan worden opgevangen.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat het motief inzake het parkeren op eigen terrein onredelijk zou zijn, of dat dit aspect, gelet op de verstedelijkte kern van het dorp, een buitensporige burenhinder zou opleggen. Het is ook niet onredelijk te stellen dat het niet afwentelen van de parkeerdruk op het openbaar terrein, gezien vanuit het aandachtspunt van de mobiliteit, aan te moedigen is.

8.

De kritiek van het vernietigingsarrest van de Raad van State van 10 juni 2011 is achterhaald waar gesteld wordt dat “argumenten als “verdichting en inbreiding”, “rationeel ruimtegebruik” en “hedendaagse gangbare normen van bouwdiepte en volumewerking” geen argumenten (kunnen) zijn om voorbij te gaan aan de specifieke kenmerken van de omgeving bij de vereiste concrete beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke aanleg.”

Eenzijds omdat artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO uitdrukkelijk voorziet dat het rationeel ruimtegebruik en de bouwdichtheid ook als aandachtspunten bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening dienen betrokken te worden, anderzijds omdat uit het hierboven gestelde voldoende blijkt dat de verwerende partij niet op een onredelijke wijze, op grond van artikel 4.3.1, §2, 1° en 2° VCRO, de aanvraag heeft beoordeeld op haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening.

Uit het voorgaande blijkt dat de verwerende partij niet op onredelijke wijze de aanvraag verenigbaar heeft geacht met de goede ruimtelijke ordening, en dat zij voldoende aandacht heeft gehad voor de inpasbaarheid van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving.

Het middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

In dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4. VCRO en de schending van het motiveringsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel.

Zij stellen dat de bestreden beslissing niet uitgaat van een zorgvuldige, evenredige belangenafweging en lichten dit als volgt toe:

“ ...

Wanneer de bestreden beslissing meent dat de inbreiding met ‘twee garageblokjes van 6 garages’ voldoende is, maakt het hierbij niet de afweging, dat derhalve in totaal 12 garageboxen in een tuinzone worden gecreëerd.

... ”

Het feit dat andere projecten in de regio Aalst niet voorzien (of zouden voorzien) in afdoende parkeerplaats op private grond, is geen beoordelingskader voor de vergunning, gebaseerd op objectieve, pertinente motieven, die de beslissing in redelijkheid kunnen schragen.

Deze vaststelling kan niet naar redelijkheid verantwoorden waarom de 12 garages ter hoogte van de tuinzone van de burens kan worden verantwoord. Ook de aftoetsing van de nadelen voor de buurt blijken niet uit deze bedenkingen.

... ”

De verzoekende partijen hebben kritiek op de minimaliserende bewoordingen ‘twee garageblokjes van 6 garages’, waar het in werkelijkheid gaat over 12 garageboxen. Zij menen bovendien dat de nadelen van de burens, waaronder zij zelf, niet werden afgewogen en dat de inplanting van de 12 garages in de tuinzone niet werd gemotiveerd.

De verwerende partij somt een aantal punten op uit de bestreden beslissing waaruit moet blijken dat de bestreden beslissing zeer uitvoerig is gemotiveerd en de bezwaarschriften werden weerlegd. De verwerende partij stelt dat het mogelijk is dat zij een andere zienswijze heeft dan de verzoekende partijen, maar dat er niet kan worden gesteld dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de plaatselijke toestand en de bebouwing in de omgeving. De verwerende partij sluit zich aan bij de weerlegging van het middel in het verslag van de auditeur van de Raad van State van 31 december 2010.

Beoordeling door de Raad

Reeds onder het eerste middel werd geoordeeld dat de verwerende partij de mobiliteitsimpact niet kennelijk onredelijk heeft beoordeeld.

De verzoekende partijen roepen wel de schending in van het doelstellingenartikel 1.1.4 VCRO en verwijzen tevens naar hun eigen belang en naar het belang van de toekomstige generaties. Zij tonen echter niet aan waaruit die schending in concreto zou bestaan, minstens maken zij niet duidelijk dat de behoefte van de huidige generatie en de behoefte van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht door de bestreden beslissing.

Het middel is ongegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het beroep wordt ontvankelijk doch ongegrond verklaard.
2. De kosten van het beroep, bepaald op 350,00 euro, komen ten laste van de verzoekende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 15 mei 2012, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

 met bijstand van

Heidi HUANG, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Heidi HUANG

Hilde LIEVENS