

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 september 2017 met nummer RvVb/A/1718/0021
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0145/A

Verzoekende partij	mevrouw Annemie STEVENS , met woonplaatskeuze te 9300, Gustaaf Papestraat 44
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN vertegenwoordigd door mevrouw Leen LIPPEVELDE
Tussenkommende partijen	1. de nv GENTINI'S vertegenwoordigd door advocaat Carina VAN CAUTER, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9552 Herzele-Borsbeke, Pastorijstraat 30 2. het college van burgemeester en schepenen van de stad AALST vertegenwoordigd door advocaten Dirk VAN HEUVEN en Leandra DECUYPER met woonplaatskeuze op het kantoor te 2600 Antwerpen, Cogels Osylei 61

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 november 2015, geregulariseerd met een aangetekende brief van 16 december 2015, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 1 oktober 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de eerste tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst van 11 mei 2015 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een winkel en atelier, het optrekken van een meergezinswoning met acht woongelegenheden, het oprichten van vier woningen en het verbouwen van de bestaande woning op de percelen gelegen te 9300 AALST Sint Jobstraat 95-99/ Gustaaf Papestraat 38, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 2219G3, 2219W3, 2219X3.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 6 april 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkommende partij met een beschikking van 28 april 2016 toe in de debatten.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 5 april 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 28 april 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De eerste tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De tweede tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De eerste tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in. De tweede tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 13 juni 2017.

Mevrouw Annemie STEVENS voert het woord als verzoekende partij. Mevrouw Leen LIPPEVELDE voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Filip ROGGE, *loco* advocaat Carina VAN CAUTER, voert het woord voor de eerste tussenkomende partij en advocaat Leandra DE CUYPER voert het woord voor de tweede tussenkomende partij.

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

III. FEITEN

De eerste tussenkomende partij dient op 30 december 2014 bij de tweede tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van een winkel en atelier, het optrekken van een meergezinswoning met acht woongelegenheden, het oprichten van vier woningen en het verbouwen van de bestaande woning op de percelen gelegen te 9300 AALST Sint Jobstraat 95-99/ Gustaaf Papestraat 38.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem', vastgesteld bij koninklijk besluit van 30 mei 1978, in woongebied.

Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 10 februari 2015 tot en met 11 maart 2015 gehouden wordt, dient de verzoekende partij twee bezwaarschriften in.

De tweede tussenkomende partij weigert na ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 11 mei 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij.

Tegen die beslissing tekent de eerste tussenkomende partij op 26 juni 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in haar verslag van 13 augustus 2015 om dit beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 25 augustus 2015 beslist de verwerende partij op 1 oktober 2015 om het beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert:

“ ...

De juridische aspecten

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de voorschriften van het geldend gewestplan (...).

Tijdens de beroepsprocedure werden beperkt aangepaste plannen neergelegd die onder meer voorzien in vermelding van de tuinafsluitingen, zichtschermen op de achtergevel, vrije opstelruimte van 50cm + dorpel 2cm, garages met groendak, en fietsenstalling op 1 m van de perceelsgrens, met cirkel met straat 30m vanaf de hoek van de fietsenstalling naar de zijingang van de appartementen.

Dergelijke beperkte aanpassingen kunnen gelet op de bepalingen van art. 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aanvaard worden.

De goede ruimtelijke ordening

De aanvraag betreft het slopen van alle bebouwing, op de rijwoning na.

Daarnaast beoogt de aanvraag het oprichten van een meergezinswoning met 8 woongelegenheden in de Sint Jobstraat, het oprichten van 4 woningen in het binnengebied tussen beide aanliggende straten, bereikbaar via een onderdoorrit en het verbouwen van de bestaande woning aan de Gustaaf Papestraat.

De beoogde meergezinswoning langsheen de Sint Jobstraat betreft een gesloten bebouwing bestaande uit 3 bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. De kroonlijsthoogte van de bestaande bebouwing wordt overgenomen.

Vanaf de eerste verdieping wordt een uitsprong van 60 cm voorzien op het voorgevelvlak en dit over bijna de volledige gevelbreedte. In de onderste laag van het dakvolume wordt dit gevelvlak 2 keer doorgetrokken over een breedte van 3,50 m.

Uit de door appellant neergelegde simulatiefoto blijkt dat het project langsheen de Sint Jobstraat zich komt te integreren binnen het stedelijk weefsel van de Stad Aalst, gekenmerkt door aaneengesloten bebouwing langsheen de beide straatzijdes. In de onmiddellijke omgeving van de voorziene meergezinswoning zijn meerdere woongebouwen bestaande uit drie volwaardige bouwlagen en hellend dak voorhanden, zoals ook in het beroepsschrift visueel aangeduid.

Het straatbeeld kent een woningenpatroon met diverse kroonlijsthoogtes en van elkaar onderscheiden architectuurstijlen.

Tevens wordt samen met appellant vastgesteld dat in het straatbeeld niet met betrekking tot alle aanwezige gebouwen eenzelfde bouwlijn werd aangehouden.

Aldus is het hanteren van een uitsprong van 60 cm op het voorgevelvlak over een groot deel van de gevelbreedte geenszins niet in overeenstemming met het bestaande straatbeeld te noemen, en komt deze uitsprong ruimtelijk-visueel geenszins als storend over.

Het ontwerp past binnen de ritmiek aan onderscheiden kroonlijsthoogtes welke de bestaande bebouwing in de Sint Jobstraat kenmerkt, en weerspiegelt zich aan zowel de blokvormige gebouwen welke reeds in het straatbeeld voorhanden zijn, als aan de overwegend aanwezige hellende daken.

In het licht van deze bestaande constellatie, binnen een stedelijk gebied alwaar eengezinswoningen en meergezinswoningen elkaar afwisselen middels onderscheiden bouwhoogtes, volumes en stijlen, komt de voorgevel van de ontworpen meergezinswoning ter hoogte van de Sint Jobstraat inderdaad als passend en in harmonie met de omgeving voor.

Het gebouw zal weliswaar een van de grootste in de betreffende straat worden, doch door het eerder strakke ontwerp van de voorgevel, met aangepaste materialen en kleurstelling, en een spiegelritmiek in het ontwerp, zal dit geenszins als te dominant of te zwaarwegend in het straatbeeld voorkomen.

De voorgevel is kwalitatief en smaakvol ontworpen, en vormt een modern doch tijdloos opgevat geheel in de plaats komt van de eerder verouderde en vervallen bestaande bebouwing. Het ontwerp zal bijgevolg een opwaardering van de omgeving en de Sint Jobstraat met zich komen mee te brengen, en kan enkel maar als een positieve evolutie van de stedenbouwkundige ontwikkeling ter plaatse worden ervaren.

Bij het bepalen van de gehanteerde bouwdiepte wordt normaliter uitgegaan van het voorziene hoofdvolume, dit zonder niet-overdekte aanhangsels zoals terrassen.

Wanneer men uitgaat van het gehanteerde bouwvolume, zonder de voorziene terrassen, kan worden vastgesteld dat de met het ontwerp aangewende bouwdieptes geenszins uitzonderlijk te noemen zijn en wel degelijk als aanvaardbaar kunnen worden aanzien.

Met betrekking tot het gelijkvloers (16,64 m) kan worden vastgesteld dat de bestaande –en thans af te breken – bebouwing heel wat dieper doorliep, en dit voor de aanpalende buur geen enkel verschil uitmaakt, integendeel.

Ook op de eerste verdieping is de bestaande bebouwing dieper dan de met het ontwerp gehanteerde bouwdiepte.

Op de verdiepingen wordt rechts, gezien vanaf de straatzijde, een bouwdiepte gehanteerd van 12,36 m, en links ten belope van 13,73 m, hetgeen ter plaatse als aanvaardbaar kan worden aanzien, mede in acht genomen dat de bestaande bebouwing steeds groter en dieper dan de omgevende panden is geweest.

Deze afmetingen blijken uit de plannen, zodat de technische voorstelling van de gehanteerde bouwdiepte normalerwijze geen problemen stelt. Minstens kan uit de plannen de voorziene werkelijkheid worden afgelezen, zodat van enig vermeend vertekend beeld geen sprake is.

Daarbij kunnen de bijkomende terrassen geenszins met een volle perceelsmuur worden gelijk gesteld, en de voorziene afscherming in ondoorzichtig glas garandeert de privacy ten overstaan van de aanpalende burens, zonder dat de lichtinval ernstig wordt beknot.

De langsheen de Sint Jobstraat voorziene meergezinswoning is qua voorgesteld gabariet dan ook inpasbaar binnen het straatbeeld, en de gehanteerde bouwdiepte kan als gangbaar binnen een stedelijke omgeving worden beschouwd, zonder dat deze de bestaande links en rechts aanpalende bebouwing zwaar komt te domineren.

De meergezinswoning langsheen de Sint Jobstraat is als dusdanig geconcipieerd dat een problematiek van inkijk bij de aanpalende eigendommen zo goed als onmogelijk is. De terrassen bevinden zich achteraan de woongelegenheden, op een voldoende afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen, en er wordt in de plaatsing van zichtschermen voorzien, hetgeen aldus op voldoende wijze de privacy binnen het stedelijk gebied waarborgt.

Zoals in het voorgaande ook reeds aangeduid, is de meergezinswoning ontworpen met een voldoende respect voor de aangrenzende eigendommen op het vlak van lichtinval en bezonning.

De gehanteerde bouwdiepte houdt langs beide perceelsgrenzen rekening met de bestaande toestand, en overschrijdt slechts in beperkte mate de bouwdiepte aangehouden door de belendende eigendommen.

Daardoor is de vermeende afname van zonlicht ten overstaan van de aanpalende woningen verwaarloosbaar te noemen, en kan vanaf de terrassen van de voorziene meergezinswoning – mede ingevolge de voorziene zichtschermen – geen onaanvaardbaar zicht op de aanpalende woningen worden genomen.

De terrassen zelf zijn geenszins van aard om bezonning en lichtinval in ernstige mate ten nadele van de aanpalende burens te beperken.

De vier loftwoningen zijn op een voldoende afstand ingeplant ten opzichte van de omgevende bebouwing, zodat deze woongelegenheden geen problematiek zullen komen te stellen op het vlak van inkijk, welke de maat van het normale binnen een stedelijk gebied zou komen te overstijgen.

Gezien de afstand tot de bestaande woningen, doet zich geen onaanvaardbare inkijkproblematiek voor.

Tevens blijkt dat dit betreffende binnengebied ter hoogte van de bouwplaats voor een groot deel is volgebouwd met constructies, voornamelijk garages, zodat naar de feiten van enige rechtstreekse inkijk in de tuinen of leefruimtes van naburige woningen geen sprake zal zijn.

Wat de specifieke inplanting van de vier loftwoningen in het binnengebied betreft, valt er op dit vlak geen verschil te bemerken met eventuele inkijk vanaf de verdiepingen van de vele woningen en meergezinswoningen in de beide straten.

De inkijk vanaf de verdiepingen van de loftwoningen, welke uitsluitend uit slaapkamers bestaan, zal aldus niet groter of meer zijn dan vanaf de verdiepingen der bestaande woongelegenheden, zodat de vier loftwoningen geenszins tot enig verbreken van het thans bestaande evenwicht tussen de naburige percelen zullen komen te leiden.

Met betrekking tot de twee voorziene garagegebouwen kan onmogelijk worden gesteld dat deze voor afname van zonlicht of lichtinval zullen komen te zorgen, gezien de eerder beperkte hoogte van 2,95 m.

Temeer ook daar deze garages zijn voorzien op een plaats alwaar thans bestaande bebouwing voorhanden is, zonder dat deze ooit als problematisch op dit vlak kon worden beschouwd, en de onmiddellijke omgeving in het binnengebied voornamelijk uit constructies bestaat.

Zelfs wanneer vanop een luchtfoto het binnengebied ter plaatse als relatief groen zou kunnen worden aanzien, moet in eerste orde worden vastgesteld dat vanaf de straatzijde en buitenaf het binnengebied niet waarneembaar is.

Van een open ruimte gevoel is ter plaatse nimmer sprake geweest, en door de omgeving nimmer als dusdanig ervaren gezien de gesloten bebouwing.

Tevens is het perceel nr. 2219 W3 steeds quasi volledig toegebouwd geweest, met daaraan nog eens gekoppeld de garages aanwezig op het perceel 2219 X3.

In de plaats hiervan worden in het bekomen binnengebied 4 loftwoningen en enkele garages voorzien, welke qua totale bouwvolume kleiner zijn dan hetgeen thans aan bestaande bebouwing op beide percelen voorhanden is.

Met het geconcipeerde ontwerp wordt een sanering van de bestaande toestand en een kwalitatieve invulling van de beschikbare ruimte bereikt.

De bezetting wordt gerealiseerd door het bouwprogramma te spreiden over het volledige terrein, en niet door in één groot woonblok te voorzien.

Hierdoor wordt een meer kwalitatieve ruimtelijke beleving voor de toekomstige eigenaars of bewoners van alle voorziene woongelegenheden bereikt, en is het mogelijk om binnen een stedelijke omgeving toch omgeven door ruimte en groenelementen te wonen.

Met de voorgestelde configuratie kunnen voldoende ruime en kwalitatieve woongelegenheden worden aangeboden, met een minimale woonoppervlakte van 90 à 100 m², welke beantwoorden aan de hedendaagse comforteisen, en met een gevoel van voldoende ruimte voor ieder individu ter plaatse.

Gezien de eerder strakke en evenwichtige opbouw van het project wordt geenszins een versplintering van de bestaande omgeving bereikt, doch een kwalitatieve en moderne invulling van de beschikbare ruimte bekomen, zonder dat van een overbezetting of indringen in de open ruimte sprake is.

Het ontwerp voorziet in private tuintjes voor de bewoners van de loftwoningen, welke aan de site een groen karakter komen te verlenen. Daarnaast de publieke ruimtes eveneens met groenelementen afgewerkt.

De openluchtparkeerruimtes worden volgens appellant van een groene omkadering voorzien.

Wanneer dit wordt vergeleken met de bestaande toestand op bouwpercelen, kan worden vastgesteld dat de site er zal op vooruitgaan, waarbij de verouderde aanbouwen worden verwijderd, en worden vervangen door kwalitatieve nieuwbouw omgeven door groenelementen. Het ontwerp is dan ook niet van aard om aan de onmiddellijke omgeving afbreuk te komen doen, en zal integendeel in harmonie ermee samengaan.

Appellant is bereid om de fietsenstallingen zodanig in te planten, dat deze aan de gemeentelijke verordening voldoen.

Uit dit alles blijkt dat wanneer de werken uitgevoerd worden conform de beperkt aangepaste plannen de goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen niet wordt in het gedrang gebracht.

Appellant is er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op onderhavig terrein, zonder de draagkracht ervan te overstijgen.

...

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Exceptie – schending van artikel 15, 4° Procedurebesluit

Standpunt van de partijen

1.

In haar verzoekschrift zet de verzoekende partij het volgende uiteen:

“ ...

In het kader van deze vergunning wensen wij bezwaar in te dienen betreffende een deel van dit project, nml de bouw van huizen met een kroonlijsthoogte van 6m.

Onze huizen staan haaks tegenover het eerste te bouwen huis, kant Gustaaf Papestraat.

De 5 rijhuizen - Gustaaf Papestraat nrs 40-42-44-46-48 - hebben achteraan een koer van 3 meter diep. Dus geen tuin die als buffer zou kunnen dienen tussen onze leefruimte en de garages die op een 6-tal meter achter onze achtermuur zullen worden gebouwd en de huizen die meteen achter de garages zullen komen.

*De aansluitende muur van huis nr 1 komt hierdoor wel zeer kort tegen onze achtergevel, met alle gevolgen van dien. **Voor al het wegvallen van daglicht en rechtstreeks zonlicht baart ons grote zorgen.** Zoals u kunt zien op foto nr 1, in bijlage, genieten wij van rechtstreeks zonlicht gedurende de voormiddag waarna de zon verdwijnt achter zeer hoge populieren die zich in de tuin bevinden van een overbuur uit de St. Jobstraat. De zon zal door de bouw van huis nr 1 volledig verschuild gaan achter de 6m hoge muur van huis nr 1. Daardoor zullen wij niet meer kunnen genieten van rechtstreeks zonlicht in onze woonruimte (zie foto nr 2) en dat vinden wij verschrikkelijk, dat begrijpt u vast wel.*

*Op de foto's 3 en 4 kunt u vaststellen welke impact in de breedte dit bouw project gaat hebben voor ons. Aangezien dat onze huizen haaks zullen staan op de nieuwe te bouwen huizen. Dit wordt één lange - nabije - muur die heel het zicht zal wegnemen. Er komt gewoon één grote muur die zicht en daardoor ook licht zal wegnemen. **De nieuwe huizen zelf daarentegen zullen totaal geen hinder ondervinden van de stand van onze huizen. Vindt u dat eerlijk???***

Heel het ruimte- en groengevoel komt te verdwijnen, dat is wellicht onvermijdelijk. Maar moeten wij ook inboeten op gebied van levensbelangrijk licht???

Ik kocht ons huis in 2012 omwille van

- 1) invallend licht,*
- 2) rust achteraan en groengevoel,*
- 3) centrale ligging in de stad.*

Door de komst van dit enorme project vallen 2 van deze 3 belangrijke elementen weg en wordt het voor ons quasi onleefbaar!

*In naam van de eigenaars van de 5 rijhuizen die allen hiervan het slachtoffer worden vragen wij : **waarom kan er geen huis minder gebouwd worden waardoor dit 'stelen' van levensbelangrijk licht kan vermeden worden???** Wij waren hier eerst en wij wonen hier graag. Dit project komt onze levenskwaliteit danig verpesten, er wordt totaal geen rekening met ons gehouden! Het project kan dan stedenbouwkundig helemaal in orde zijn en aan alle*

wettelijke bepalingen beantwoorden. Maar wat met de menselijke factor, wat met de omwonende mensen waarmee geen rekening wordt gehouden??? Dat alles voor geld...

Aan de heer Asselman van Gentini's keukens werd gevraagd door ons, toen wij weet kregen van het aankopen van de grond, of er een stuk grond kon worden aangekocht dat als buffer zou dienen tussen onze leefruimtes en zijn toekomstig project. Aangezien het een zeer grote lap grond betrof dachten we dat het geen probleem zou zijn. Noot gedacht dat er zo een groot project kon/mocht worden gebouwd! De heer Asselman heeft ons een aanbod gedaan van slechts 3m diep (waarbij bovenop zijn vraagprijs rekening moest worden gehouden met alle kosten voor het opmeten, de notaris, afbreken bestaande muur, plaatsen omheining) aan een zotte prijs waardoor dit voor ons financieel niet haalbaar was (indien we de financiële middelen hadden, zouden we in een ander huis mét tuin wonen!). Meer dan 3m kon niet voor hem en was voor ons onmogelijk te aanvaarden.

Het verlies van zonlicht dat wij zullen ondergaan zal zeer veel impact hebben op ons. Dit ten voordele van deze zakenman die er uiteraard op uit is om geld te verdienen.

Ons bezwaar luidt dan ook : het huis dat zal worden gebouwd nabij onze achterdeur staat veel te kort tegen onze eigendom waardoor de hele lengte van het huis, dat het verlengde vormt van alle 5 huizen waarover sprake, een zeer grote impact zal hebben op de lichtinval, wat voor verminderd zon- en daglicht zal zorgen. Dit is onaanvaardbaar.

Tegen de rest van het project hebben we geen bezwaar aangezien alle wettelijke bepalingen worden gerespecteerd.

Ons voorstel is om i.p.v. 4 huizen slechts 3 huizen op te trekken waardoor :

- 1) er meer afstand komt tussen het bouwproject en onze eigendommen
- 2) er dus ook geen impact zal zijn op onze leefruimte op gebied van lichtinval
- 3) er minder hinder zal zijn door binnen- en buitenrijdende wagens in de garages rechtstreeks achter onze achtermuur
- 4) er meer groenruimte komt

Onze vraag : kan hier aub een consensus worden gevonden waarmee beide partijen akkoord kunnen gaan?

Wij, omliggende bewoners, dienen de bouw van dit grote project nillens willens te ondergaan. Lawaai van 's ochtends tot 's avonds, stof tot in onze leefruimtes; allerlei hinderlijke toestanden... wij hebben hier niet om gevraagd! En toch wordt er met ons geen rekening gehouden.
..."

2.

De verwerende partij werpt een volgende exceptie van niet-ontvankelijkheid op:

"...

Het verzoekschrift voldoet niet aan de vormvereisten van artikel 15 van het Procedurebesluit van 16 mei 2014. Het verzoekschrift bevat met name geen duidelijk uiteenzetting van het voorwerp van het beroep of bezwaar, noch een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen, noch een inventaris van de overtuigingsstukken.

(...)

Zoals reeds werd aangegeven bij de bespreking van de ontvankelijkheid van het verzoekschrift, bevat het verzoekschrift geen uiteenzetting van een of meerdere middelen.

Daarbij dient een middel te worden beschouwd als een voldoende en duidelijke omschrijving van de geschonden geachte regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur en van de wijze waarop deze rechtsregels naar het oordeel van de verzoekende partijen worden geschonden door de verwerende partij in de bestreden beslissing. (...) Indien deze voldoende en duidelijke omschrijving niet in het verzoekschrift wordt geformuleerd, is het niet de taak van uw Raad om in het verzoekschrift op zoek te gaan naar een middel dat aan de voormelde vereisten voldoet.

Uit het verzoekschrift kan enkel opportuiniteitskritiek op de bestreden beslissing worden afgeleid maar kan niet worden opgemaakt welke regelgeving, stedenbouwkundige voorschriften of beginselen van behoorlijk bestuur de verzoekende partij geschonden acht. Het is niet de bedoeling dat uw Raad bij lezing van het verzoekschrift nagaat op welke wijze deze regelgeving geschonden zou zijn terwijl het aan de verzoekende partij is om dit aan te geven in haar verzoekschrift. (...)

Bij gebrek aan uiteenzetting van een duidelijk middel, kan de verwerende partij zich dan ook niet nuttig tegen enig middel verweren. De vordering is onontvankelijk bij gebrek aan een duidelijk omschreven middel.

...

3.

De eerste tussenkomende partij werpt eensluidend met de exceptie van de verwerende partij op:

“..."

In eerste instantie moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij niet als dusdanig middelen formuleert, doch zich louter beperkt tot een opgave van haar persoonlijke grieven met betrekking tot de bestreden beslissing.

Ingeroepen grieven kunnen evenwel niet automatisch als een middel worden aangemerkt. Grieven dienen immers meer te zijn dan een louter inroepen van standpunten.

(...)

En voor zover de opbouw van het (geregulariseerde) verzoekschrift dan toch onder de vorm van een middel of middelen zou kunnen worden aanzien, quod non, dient niettemin te worden vastgesteld dat nimmer enige geschonden bepaling of de schending van enig rechtsprincipe door de verzoekende partij in haar verzoekschrift is aangeduid.

Wanneer de verzoekende partij zich in haar verzoekschrift beperkt tot het weergeven van een eigen opportuiniteitsoordeel omtrent de gevraagde werken, en de beweerdde strijdigheid met het gevoerde stedenbouwkundig beleid niet wordt getoetst aan enige regelgeving, moet het beroep als onontvankelijk worden afgewezen (...).

Het ingestelde beroep tot vernietiging lijkt dan ook onontvankelijk te moeten worden genoemd.
...”

4.

De verzoekende partij stelt in haar wederantwoordnota:

“..."

Op de opmerkingen in de antwoordnota zou ik met deze wederantwoordnota het volgende willen opmerken.

Het voorwerp van het beroep, met name de stedenbouwkundige vergunning van 1 oktober 2015, de feiten en het middel (de schending van de goede ruimtelijke ordening en het motiveringsgebrek omdat mijn bezwaar niet voldoende werd beantwoord) blijken wel degelijk uit het verzoekschrift. Bovendien blijkt uit het geheel dat het een verzoekschrift tot nietigverklaring betreft en wordt het ook als zodanig door u behandeld. Ik voegde trouwens ook speciaal 4 foto's toe genummerd als foto nummer 1 tot en met foto nummer 4. Er waren dus wel genummerde stukken bij het verzoekschrift! Op uw vraag stuurde ik op 14 december 2015 een kopie door van de door mij aangevochten vergunningsbeslissing.

De provincie schijnt er een probleem van te maken dat het verzoekschrift geen (aparte) omschrijving over het belang bevat. Dit is niet nodig na kennisname van de arresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Het belang kan blijken uit alle onderdelen van het verzoekschrift. In het verzoekschrift heb ik al gezegd dat niet alleen het ruimte- en groengevoel zal komen te verdwijnen maar ook dat ik ernstig zal moeten inboeten op lichtinval (...).

Mijn belang betreft vooral de vier op te richten woningen in het binnengebied. In de eerste plaats gaat het vooral om de woning die veel te kort tegen mijn eigendom zal worden gebouwd en waardoor ik het meeste hinder zal ondervinden wegens lichtwegname. Maar ook de andere woningen van dit bouwblok hebben een nadelig effect wegens de omvang van het bouwproject, en die zullen zorgen voor het verdwijnen van groen en open ruimte en de verdere wegname van zon- en daglicht zoals ook in verzoekschrift aangehaald.

Dit alles zijn elementen waar men bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening geen rekening mee heeft gehouden. Met mijn bezwaar werd veel te weinig rekening gehouden.

Om zich hiervan een beter beeld te kunnen vormen nodigde ik u uit om ter plaatse langs te komen en ik blijf erbij dat dit zeker een meerwaarde zal betekenen om zich een beter beeld van de situatie te vormen. Dat kan, maar moet niet. Ook zonder plaatsbezoek is duidelijk dat de door mij aangevochten bouwvergunning onwettig is.

Ik vraag dan ook dat de bouwvergunning van 1 oktober 2015 volledig vernietigd wordt, al kan ik er ook mee leven dat enkel maar de vergunning voor de vier nieuwe woningen in het binnengebied wordt vernietigd. Dat zou volgens de bestendige deputatie evenwel niet mogelijk zijn. Mijn voorstel om maar 3 in plaats van 4 huizen op te trekken was maar een praktische suggestie bij wijze van tussenoplossing die daarom niet tot gevolg kan hebben dat heel het verzoekschrift onontvankelijk zou zijn.

Daarom, gelieve rekening te willen houden met deze nota en het verzoekschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren.

Ik heb ondertussen ook de schriftelijke uiteenzetting van hert schepencollege van de stad Aalst gelezen, waarmee ik het helemaal eens ben!

En ik heb er geen bezwaar tegen dat aan de bestendige deputatie nog een extra kans wordt gegeven om te antwoorden op de grond van de zaak, hetgeen ze nog niet heeft gedaan.

...

5.

De eerste tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

Enkel het inleidend verzoekschrift kan worden aangemerkt als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van het beroep en de middelen.

(...)

De Raad kan geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van het belang, het feitenrelaas of de middelen zoals uiteengezet in de wederantwoordnota of zoals mondeling toegelicht ter zitting, wanneer blijkt dat deze reeds in het inleidend verzoekschrift hadden kunnen verwoord worden en derhalve niet kunnen worden aangemerkt als nieuwe gegevens.

(...)

Er kan enkel maar worden vastgesteld dat het inleidend verzoekschrift niet aan de hand van een middel of middelen is opgebouwd, met aanduiding van enige geschonden bepaling of rechtsprincipe.

Met de omschrijving van een middel, zoals thans door de tweede tussenkomende partij naar voor gebracht, kan geen rekening worden gehouden ter remediëring aan de fundamentele tekortkomingen op dit vlak van het inleidend beroepsschrift.

Het ingestelde beroep tot nietigverklaring is aldus onontvankelijk, bij gebrek aan een duidelijk omschreven middel.

...”

6.

De tweede tussenkomende partij stelt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting:

“ ...

Tussenkomende partij sluit zich wat betreft de ontvankelijkheid van het verzoekschrift aan bij de repliek van verzoekende partij.

Tussenkomende partij voegt hier nog aan toe dat:

(...)

- *verwerende partij wel degelijk in staat moet zijn om het door verzoekende partij enig aangevoerde middel, zijnde de schending van de goede ruimtelijke ordening en de schending van de motiveringsplicht, te beantwoorden. Verwerende partij vermag niet bewust niet te antwoorden op een leesbaar middel. Uw Raad oordeelde ter zake eerder dat zelfs een onduidelijk middel kan worden aanvaard wanneer het door de andere partijen in het geding in redelijkheid kon worden begrepen, en derhalve het recht van verdediging niet werd geschaad. Een formulering die de andere partijen - zoals ook tussenkomende partij - niet heeft verhinderd om te repliceren is immers niet onduidelijk*

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.2, 1° VCRO bepaalt dat de Raad als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten, uitspraak doet over de beroepen die ingesteld worden tot vernietiging van vergunningsbeslissingen, dat wil zeggen uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning.

Artikel 15, 4° van het Procedurebesluit bepaalt dat het verzoekschrift een uiteenzetting van de feiten en middelen moet bevatten. Onder ‘middel’ moet worden verstaan de voldoende duidelijke

omschrijving van de geschonden geachte rechtsregels of –beginselen en van de wijze waarop die regels of beginselen door de bestreden vergunningsbeslissing geschonden worden.

Daaruit volgt dat het aan de verzoekende partij toekomt om, in haar verzoekschrift, middelen te ontwikkelen die de onregelmatigheid van de bestreden vergunningsbeslissing aantonen. De vereiste om een middel voldoende duidelijk en nauwkeurig te formuleren, strekt ertoe om het tegensprekelijke karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere bij het geding betrokken partijen te waarborgen, en moet de Raad toelaten om de gegrondheid van de aangevoerde onregelmatigheden te onderzoeken. Het inhoudelijk bekritisieren van een vergunningsbeslissing zonder een “onregelmatigheid” aan te voeren, kan niet als een ontvankelijk middel worden beschouwd.

Er kan alleen rekening worden gehouden met wat de verzoekende partij in het inleidend verzoekschrift als wettigheidskritiek aanvoert. Het ontbreken van een ontvankelijk middel in het verzoekschrift kan niet in een wederantwoordnota worden goedge maakt. Evenmin kan de ontstentenis van een ontvankelijk middel in het inleidend verzoekschrift door een tussenkomen de partij worden rechtgezet.

Een verzoekschrift dat geen enkel ontvankelijk middel aanvoert, is zelf onontvankelijk.

2.

De verwerende en de eerste tussenkomen de partij worden gevolgd waar zij opwerpen dat de argumentatie van de verzoekende partij in het verzoekschrift geen ontvankelijke wettigheidskritiek op de bestreden beslissing bevat. Het is vergeefs zoeken naar de opgave van een specifieke rechtsregel of een specifiek rechtsbeginsel, gevolgd door een beredeneerde uiteenzetting waarom de bestreden beslissing die regel of dat beginsel schendt en voor onwettig gehouden moet worden. Het komt daarbij niet aan de Raad toe om uit een juridisch niet-onderbouwd betoog af te leiden welke onregelmatigheden de verzoekende partij bedoeld zou kunnen hebben en zodoende zelf middelen te construeren.

De verzoekende partij stelt dat zij geen tuin heeft die als buffer kan dienen tussen haar leefruimte en het project, dat zij niet meer zal kunnen genieten van rechtstreeks zonlicht in haar woonruimte en dat de nieuw te bouwen huizen het uitzicht zullen wegnemen terwijl “de nieuwe huizen zelf daarentegen totaal geen hinder (zullen) ondervinden van de stand van onze huizen”, wat zij niet eerlijk acht. Zij voegt daaraan toe dat zij moet “inboeten op gebied van levensbelangrijk licht”. De verzoekende partij vraagt zich af, en dat in naam van de eigenaars van de vijf rijhuizen, waarom “er geen huis minder gebouwd kan worden” zodat het “stelen” van levensbelangrijk licht vermeden kan worden en hoe het met de menselijke factor zit, en vindt dat er met de omwonenden geen rekening gehouden wordt.

Het kan de verzoekende partij niet worden toegelaten om op die manier het gerechtelijk debat aan te gaan. Een duidelijke uiteenzetting van de onregelmatigheden die de verwerende partij verweten worden, is een elementair te eerbiedigen vereiste van een faire rechtsstrijd. De verzoekende partij vermeldt niet een rechtsregel of rechtsbeginsel en uit enkel haar ongenoegen over het vergunde project waarvan zij zelf dan nog stelt dat het wel “stedenbouwkundig helemaal in orde (kan) zijn en aan alle wettelijke bepalingen (kan) beantwoorden”.

De bewering dat de verzoekende partij vergeefs met de tussenkomen de partij onderhandeld heeft over de aankoop van een stuk grond dat als buffer zou kunnen dienen, kan evenmin als wettigheidskritiek worden begrepen.

Uit de bestreden beslissing blijkt voorts dat de verwerende partij de mogelijke hinder voor de omwonenden afgewogen heeft. De verwerende partij geeft de redenen te kennen waarom zij die hinder aanvaardbaar vindt. Het behoort tot de stelplicht van de verzoekende partij om ervan te overtuigen dat die redengeving ontoereikend of ondeugdelijk is. Het proces van die motieven wordt niet ambtshalve gemaakt. De verzoekende partij laat die motivering onbesproken, vermeldt die niet eens. Het louter aanvoeren van hinder en nadelen om vervolgens te stellen dat de verwerende partij geen rekening heeft gehouden met de omwonenden zonder concreet de motieven van de bestreden beslissing daarbij te betwisten, is geen wettigheidskritiek.

Ook met het voorstel aan het slot van haar verzoekschrift om drie in plaats van vier woningen te bouwen en de vraag of er een “consensus” tussen de partijen gevonden kan worden, verliest de verzoekende partij uit het oog dat het beroep bij de Raad een rechterlijk beroep is, geen derde administratieve aanleg waarin de aanvraag opnieuw in haar volledigheid beoordeeld wordt.

3.

Het initieel verzoekschrift bevat geen ontvankelijk middel. Wat de verzoekende partij in haar wederantwoordnota stelt, met name dat zij “de schending van de goede ruimtelijke ordening en het motiveringsgebrek” als middel aanvoert, verhelpt die vaststelling niet. Ten onrechte stelt de tweede tussenkomende partij dat er in het verzoekschrift een leesbaar middel onderkend kan worden.

De tweede tussenkomende partij neemt deel aan het geding om zich aan de zijde van de verzoekende partij te scharen. Haar tussenkomst mag de inzet van de rechtsstrijd niet wijzigen en moet binnen de klijtlijnen van het gerechtelijk debat blijven, zoals die door het inleidend verzoekschrift getrokken zijn. De tweede tussenkomende partij, die van het instellen van een afzonderlijk beroep tot vernietiging afgezien heeft, kan geen nieuwe middelen aanvoeren om de vernietiging van de bestreden beslissing te verkrijgen. Zij vermog dus evenmin het ontbreken van een ontvankelijk middel in het verzoekschrift goed te maken.

4.

De exceptie is gegrond.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de nv GENTINI'S is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de stad AALST is ontvankelijk.
3. Het beroep wordt verworpen.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen, ieder voor de helft.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 september 2017 door de negende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de negende kamer,

Yannick DEGREEF

Geert DE WOLF