

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 april 2019 met nummer RvVb-A-1819-0878
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0295-A

Verzoekende partijen

1. de heer **Christian PEËRS**
2. mevrouw **Brigitte DE WITTE**
3. de heer **Alexandere PEËRS**
4. mevrouw **Isabelle PEËRS**

vertegenwoordigd door advocaat Veerle VEKEMAN met woonplaatskeuze op het kantoor te 9500 Geraardsbergen, Pastorijstraat 19

Verwerende partij

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

Tussenkommende partijen

1. de nv **ABLI**

vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 9000 Gent, Recollettenlei 9

2. de bvba **GIMMO INVEST**

vertegenwoordigd door advocaten Isabelle VANDESCHOOOR en Willem CHEYNS met woonplaatskeuze op het kantoor te 9700 Oudenaarde, Kerkgate 19

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 16 januari 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 23 november 2017.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erembodegem van 3 juli 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de eerste tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een woning, het rooien van bomen en het bouwen van een handelspand met bijhorende parking en groenaanleg op de percelen gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), Brusselbaan 152, met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummers 1420L en 1429G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 14 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de eerste tussenkomende partij met een beschikking van 24 juli 2018 toe in de debatten.

De voorzitter vraagt de eerste tussenkomende partij om haar verzoekschrift te regulariseren en een keuze van woonplaats in België overeenkomstig artikel 7, §1 Procedurebesluit bij te voegen. De eerste tussenkomende partij dient de gevraagde stukken in.

De tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 oktober 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tweede tussenkomende partij met een beschikking van 30 oktober 2018 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomende partijen dienen elk een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 26 februari 2019.

De verzoekende, verwerende en tussenkomende partijen verschijnen schriftelijk.

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 22 februari 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Aalst een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het slopen van een woning, het rooien van bomen en het bouwen van een handelspand met bijhorende parking en groenaanleg” op de percelen gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), Brusselbaan 152.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 maart 2017 tot en met 28 april 2017, dienen onder meer de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

De GECORO adviseert op 3 mei 2017 ongunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op een voor de Raad onbekende datum voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 3 juli 2017 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de eerste tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De werken zijn in overeenstemming met de hogergenoemde stedenbouwkundige bepalingen. De aanvraag heeft namelijk betrekking op het oprichten van een handelsruimte, type vrijstaande bebouwing, bestemd voor 2 winkeleenheden met respectievelijk 158 m² en 977 m² netto-verkoopoppervlakte. Het gaat over een buurtwinkel (Carrefour Market) en een pralines winkel (Leonidas) en beide winkels zullen worden uitgebaat door lokale zelfstandigen.

Het voorliggend project voorziet aldus een vrijstaand bouwblok, met een maximale hoogte van 8 m vooraan, aflopend naar een hoogte van 5,20 m aan de achterzijde, aldus onder licht hellend dak. De bouwdiepte varieert van ongeveer 47,9 m t.h.v. de linker zijgevel tot ongeveer 44,5 m t.h.v. de rechter zijgevel. De breedte bedraagt 27,6 m.

Het nieuwbouwvolume wordt voorgesteld in gevelmetselwerk, een luifel in houtbekleding, en een voorgevel van witte betonpanelen en grote glaspertijen.

Wat de inplanting betreft wordt het nieuwbouwvolume voorzien op ongeveer 40 m van de voorste perceelsgrens, op 5 m van de linker perceelsgrens, op ongeveer 8,5 à 13 m van de rechter perceelsgrens en op ongeveer 20 m van de achterste perceelsgrens.

Links en rechts van het gebouw worden groenbuffers voorzien en achteraan kan de bestaande buffer van waardevolle bomen grotendeels behouden blijven.

De ruimte tussen de voorste perceelsgrens en het nieuwbouwvolume wordt aangelegd als parking bij de beoogde handelsruimten met groenvoorziening (47 parkeerplaatsen, betonklinkers). De wegen tussen de parkeerplaatsen en de leveringsweg rechts van het gebouw, worden voorgesteld in asfalt. Rechts achteraan is een verharding voorzien in grasdallen met 5 parkeerplaatsen voor personeel.

In functie van de realisatie van het beoogde project dient de bestaande woning gesloopt te worden en dienen bomen op het betreffende perceel gerooid te worden.

Het project wordt voorgesteld t.h.v. de reeds bestaande handelsconcentratie (DSM keukens, Lidl,...) langs de Brusselbaan.

De in de aanvraag voorgestelde omgevingsaanleg voorziet in een evenwichtige mix tussen verharde en onverharde zones. De terreinbezetting blijft eveneens begrepen binnen de stedenbouwkundig aanvaardbare normen.

De inplanting houdt voldoende rekening met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Uit de aanvraag blijkt dat tegemoet gekomen wordt aan de opmerkingen die werden geformuleerd n.a.v. de vorige, geweigerde aanvraag (referte 2013/125).

De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingsaanvragen. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek, gehouden van 30/03/2017 tot en met 28/04/2017 werd één bezwaarschrift ingediend met 20 handtekeningen.

Omtrent de inhoud en de beoordeling van dit bezwaarschrift wordt verwezen naar de rubriek 'Openbaar onderzoek'. Hieruit blijkt dat dat het bezwaarschrift ontvankelijk maar ongegrond is.

De Brandweer, Hulpverleningszone Zuid-Oost bracht op 16-05-2017 een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer, district Aalst van 25-04-2017 is voorwaardelijk gunstig.

De aanvraag werd voor advies voorgelegd aan de stedelijke dienst leefmilieu — team milieuhygiëne en —handhaving. Deze dienst bracht op 07-04-2017 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

De aanvraag werd voor advies voorgelegd aan de stedelijke dienst leefmilieu - team natuur en duurzaamheid. Deze dienst bracht op 24-04-2017 een voorwaardelijk gunstig advies uit voor het rooien van 56 bomen mits voorwaarden:

- Binnen de kroonprojectie van de te behouden bomen mogen er geen ophogingen of afgravingen gebeuren. De buffer dient behalve in de parkeerzone volledig beplant te worden met hoogstammige bomen en struiken.*
- Om een voldoende dicht groenscherm te realiseren dient de bufferzone nog bijkomend beplant te worden met 20 inheemse struiken zoals Gelderse roos, kornoelje, kardinaalsmuts, hazelaar, Taxus, krenteboompje e.d.*
- Het bosachtig karakter van de bufferzone dient behouden te blijven.*

De Gecoro bracht op 03-05-2017 een ongunstig advies uit met betrekking tot de voorliggende aanvraag. (...)

Uit het voorgaande en op basis van de boven vermelde beoordeling van de goede ruimtelijke ordening meer algemeen kan worden geconcludeerd dat voorliggend ontwerp zich op een aanvaardbare wijze inpast in de omgeving. De opmaak van een "detailhandelvisie" lijkt dan ook niet (absoluut) noodzakelijk te zijn vooraleer een beslissing kan genomen worden over de voorliggende aanvraag.

Dit advies werd in de eerder afgeleverde weigering ook niet (volledig) bijgetreden, temeer gelet op het gunstig advies stedelijke dienst Economie. Deze dienst brengt ook voor de huidige aanvraag een gunstig advies uit. Momenteel beschikt de stad niet over een instrument om dergelijke baanwinkels tegen te houden. Gelet op de vrije markteconomie en gelet op het feit dat deze winkels aanzien worden als buurtondersteunende winkels kan hiermee akkoord gegaan worden.

De vestiging van dergelijke winkels is tevens niet vreemd in de omgeving. Het project wordt immers voorgesteld t.h.v. een reeds bestaande handelsconcentratie (DSM keukens, Lidl,...) langsheen de Brusselbaan.

Rekening houdend met het voormelde wordt het ongunstig advies van de Gecoro niet gevolgd.

(...)

Het advies van de stedelijke dienst Economie en landbouw van 19 juni 2016 is gunstig op voorwaarde dat de vereiste socio-economische vergunning wordt verkregen.

(...)

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

...

Tegen die beslissing tekenen de verzoekende partijen op 23 augustus 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 oktober 2017 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

2.6 De goede ruimtelijke ordening

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

verplichtingen kunnen worden gehanteerd. Bijgevolg zijn de specifieke kenmerken en karakteristieken van de omgeving van het betrokken terrein doorslaggevend.

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing, het rooien van alle bomen en het oprichten van een grootschalige handelsruimte bestemd voor 2 winkeleenheden met respectievelijk 158 m² en 977 m² aan netto verkoopoppervlakte.

Het beoogde project voorziet in de oprichting van een vrijstaand bouwblok tot op ongeveer 40 m van de voorste perceelsgrens, op 5 m van de linker perceelsgrens, op ongeveer 8,5 à 13 m van de rechter perceelsgrens en op ongeveer 20 m van de achterste perceelsgrens, waar zich de tuinen van de woningen ingeplant langsheen de Leuvestraat situeren. De bouwdiepte varieert van ongeveer 44,2 m langsheen de rechter zijgevel tot ongeveer 47,9 m bij de linker zijgevel. De bouwbreedte bedraagt 27,6m.

Vooraan het perceel wordt een parking aangelegd met ruimte voor 47 parkeerplaatsen. De leveringsweg bevindt zich rechts van het gebouw.

Rechts achteraan worden 5 parkeerplaatsen voorzien voor personeel.

Rond het nieuw op te richten gebouw wordt langsheen de rechter, linker en achterste perceelsgrens een groenbuffer voorzien. De impact van de beoogde commerciële ruimte op de omgeving zal aan deze zijden aanvaardbaar zijn.

Echter, beschikt de bestaande residentiële bebouwing die gesloopt wordt in functie van de gewenste handelsruimte, over een ruime achterliggende tuin die deel uitmaakt van een groen binnengebied. Het gewenste bouwvolume heeft een bouwdiepte van 47,9 m en wordt gebouwd op ca. 40 m van de voorste perceelsgrens. Deze voorliggende ruimte wordt ingericht als parkeerzone en wordt nagenoeg volledig verhard. Bijgevolg wordt er een diepe insnijding gemaakt in het groengebied, dewelke een niet te onderschatten impact heeft op de aanpalende bebouwing langs de Brusselbaan en de achterliggende bebouwing in de Leuvestraat.

Voorliggende aanvraag maakte reeds het voorwerp uit van een weigering door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 17 oktober 2013.

Ondanks de aanpassingen in voorliggende aanvraag met betrekking tot een verminderde bouwdiepte en een gewijzigd gabariet van het bouwvolume, moet nog steeds de afweging gemaakt worden of dergelijke functies al dan niet wenselijk zijn op deze locatie.

Het perceel is gelegen langsheen de drukke gewestweg Brusselbaan, N9, een verbindingsweg vanuit de stad Aalst richting Asse en verderop richting Brussel.

De omgeving wordt gekenmerkt door een zeer heterogeen karakter van open, halfopen en gesloten woongebouwen. In de directe omgeving van de aanvraag situeren zich al enkele grootschalige handelspanden, waaronder een grootschalige winkel van DSM keukens en een voormalig Lidl filiaal, nu in gebruik als een buurtwinkel, zodat een dergelijke beoogde bestemming niet helemaal vreemd is aan de omgeving.

Echter, is er een studie lopende in opdracht van de stad Aalst omtrent detailhandel. Uit deze studie, die in eindfase zit, moet blijken of een uitbreiding met dergelijke baanwinkels al dan niet wenselijk is langsheen de Brusselbaan. Bijgevolg wordt het negatief advies van de gecoro bijgetreden om de ruimtelijke visie vanuit de studie af te wachten en vergunningsaanvragen met dergelijke impact te nemen in functie van toekomstige beleidskeuzes omtrent baanwinkels.

Bovendien is het de algemene ruimtelijke visie om eerder de kernen verder te ontwikkelen als winkelcentra, zoals ook blijkt uit de studie rond N70 zoals appellant aanhaalt. Door een supermarkt te voorzien langs de Brusselbaan, kan dit mogelijks leiden tot negatieve gevolgen van het winkelapparaat van de kern van Erembodegem, met leegstand tot gevolg. Dergelijke ontwikkelingen zijn niet wenselijk en tevens niet ruimtebesparend.

Bovendien hebben dergelijke projecten een negatieve impact op de verkeersafwikkeling van de invalswegen. Het advies van de gecoro wordt bijgetreden dat het gunstig adviseren van voorliggende ontwikkeling een precedent zal scheppen voor een verdere ruimtelijke ontwikkeling langs de Brusselbaan, een ontwikkeling die niet wenselijk is. Als moet dit nog blijken uit de lopende studie. Echter, kan men reeds de gevolgen inschatten van dergelijke ruimtelijke ontwikkeling, vergelijkbaar met deze langs de Gentse Steenweg, die een negatieve impact hebben op de achterliggende residentiële bebouwing en de verkeersafwikkeling.

*De aanvraag stemt niet overeen met de principes van goede ruimtelijke ordening en brengt de goede plaatselijke aanleg in het gedrang.
...*

Na de hoorzitting van 10 oktober 2017 verklaart de verwerende partij het beroep op 23 november 2017 ongegrond en verleent onder voorwaarden een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“... ”

2.6 De goede ruimtelijke ordening

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

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing, het rooien van alle bomen en het oprichten van een grootschalige handelsruimte bestemd voor 2 winkeleenheden met respectievelijk 158 m² en 977 m² aan netto verkoopoppervlakte.

Het beoogde project voorziet in de oprichting van een vrijstaand bouwblok tot op ongeveer 40 m van de voorste perceelsgrens, op 5 m van de linker perceelsgrens, op ongeveer 8,5 à 13 m van de rechter perceelsgrens en op ongeveer 20 m van de achterste perceelsgrens, waar zich de tuinen van de woningen ingeplant langsheen de Leuvestraat situeren.

De bouwdiepte varieert van ongeveer 44,2 m langsheen de rechter zijgevel tot ongeveer 47,9 m bij de linker zijgevel. De bouwbreedte bedraagt 27,6m.

*Vooraan het perceel wordt een parking aangelegd met ruimte voor 47 parkeerplaatsen. De leveringsweg bevindt zich rechts van het gebouw.
Rechts achteraan worden 5 parkeerplaatsen voorzien voor personeel.*

Rond het nieuw op te richten gebouw wordt langsheen de rechter, linker en achterste perceelsgrens een groenbuffer voorzien. De impact van de beoogde commerciële ruimte op de omgeving zal aan deze zijden aanvaardbaar zijn.

De argumentatie van de stad wordt bijgetreden: het gevraagde past zich in op deze plek en op deze omgeving.

De stedelijke dienst Economie adviseerde deze aanvraag gunstig. De beoogde handelszaken worden beschouwd als buurtondersteunende winkels.

De door de stad opgelegde voorwaarden zijn aanvaardbaar, aangezien art. 4.3.1 §2 stelt dat door middel van het opleggen van voorwaarden kan gemaakt worden dat het gevraagde voor vergunning in aanmerking komt.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat de voorgestelde bestemming niet vreemd is aan deze omgeving.

Met voorliggend ontwerp is de aanvrager er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op deze plek en in deze omgeving, zonder de ruimtelijke draagkracht ervan te overstijgen.

*Het gevraagde brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.
...*

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen mede-eigenaars en bewoners te zijn van de woning die onmiddellijk paalt aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Zij voeren als hinder en nadelen een ernstige aantasting van hun woongenot aan, door onder meer lawaaihinder en mobiliteitshinder. Het slopen van de bestaande woningen en het vervolgens oprichten van een handelscomplex, waarbij de residentiële functie wordt vervangen door een handelsfunctie, zal onmiskenbaar een negatieve invloed kunnen hebben op de leefomgeving van de verzoekende partijen. Ten opzichte van een residentiële woonfunctie brengt het gevraagde immers een verhoging van de mobiliteitsdruk en lawaaihinder met zich mee.

Zij wijzen nog op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin wordt gesteld dat er een diepe insnijding wordt gemaakt in het groengebied, hetgeen een niet te onderschatten impact heeft op de aanpalende en achterliggende bebouwing. Er is dan ook

ontegensprekelijk sprake van een waardevermindering van de eigendom van de verzoekende partijen.

2.

De verwerende partij betwist het belang van de verzoekende partijen niet.

3.

De eerste tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen. Zij meent dat de verzoekende partijen de te verwachten lawaai- en mobiliteitshinder niet concreet weergeven en niet aantonen op welke manier er lawaaihinder zou zijn. Zij geven bovendien zelf aan te wonen aan een reeds overbezette verbindingsweg. Er wordt evenmin een mobiliteitsstudie bijgebracht om de eventuele mobiliteitshinder aannemelijk te maken.

Aangezien de verzoekende partijen de beweerde hinder en nadelen niet aannemelijk maken, is het volgens de eerste tussenkomende partij dan ook onredelijk om onmiddellijk te speculeren over een waardevermindering van hun eigendom. Zij merkt hierbij nog op dat het tegendeel evengoed kan worden beweerd en dat het oprichten van een buurtondersteunende winkel nabij hun woning niet resulteert in een waardevermindering.

Zij merkt verder nog op dat de vierde verzoekende partij niet lijkt te wonen in de woning die paalt aan het bestreden project.

4.

De tweede tussenkomende partij betwist eveneens het belang van de verzoekende partijen en treedt het betoog van de eerste tussenkomende partij bij. De vierde verzoekende partij bewoont de aanpalende woning niet zelf en toont dan ook niet concreet aan dat zij over het vereiste belang beschikt. Ook de andere verzoekende partijen maken niet aannemelijk hinder en nadelen te zullen ondervinden.

Zij merkt vervolgens op dat een louter procedureel belang niet voldoende is en dat het ontvankelijk bevonden administratief beroep van de verzoekende partijen hen op zich niet het vereiste belang verschaft. Ook het louter nabuurschap kan niet volstaan, zodat de verzoekende partijen hun belang niet aantonen door te verwijzen naar het feit dat hun woning paalt aan het aanvraagperceel. De verzoekende partijen kunnen hun belang evenmin halen uit de door hen opgeworpen wettigheidsbezwaren.

Tot slot argumenteert de tweede tussenkomende partij dat de verzoekende partijen geen oorzakelijk verband aantonen tussen de bestreden beslissing en de door hen opgeworpen hinder en nadelen, aangezien zij niet op concrete wijze aantonen hoe en in welke mate de beweerde lawaai- en mobiliteitshinder bijkomende hinder doet ontstaan ten opzichte van de bestaande hinder.

5.

De verzoekende partijen verwijzen in hun wederantwoordnota opnieuw naar het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en benadrukken dat hieruit redelijkerwijze kan worden afgeleid dat er een concreet risico bestaat op het ondervinden van rechtstreekse of onrechtstreekse hinder.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kunnen ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen voldoende waarschijnlijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen de verzoekende partijen dienen aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of kunnen ondervinden.

2.

De verzoekende partijen dienen zich aan als eigenaars en bewoners van de woning op het aanpalende perceel. Zij menen dat het oprichten van een handelspand met bijhorende parking, na het slopen van de bestaande residentiële woning, mobiliteitshinder en geluidshinder met zich meebrengt, hun woongenot zal aantasten en zal resulteren in een waardevermindering.

De tussenkomende partijen kunnen niet worden bijgetreden waar zij aanvoeren dat de door de verzoekende partijen opgeworpen hinder niet overtuigt. Naar het oordeel van de Raad maken de verzoekende partijen met de concreet geargumenteerde hinder en nadelen afdoende aannemelijk dat zij als gevolg van de bestreden beslissing geluidshinder, mobiliteitshinder en een aantasting van hun woongenot kunnen ondervinden, hetgeen kan resulteren in een waardevermindering van de eigendom. In tegenstelling tot hetgeen de tweede tussenkomende partij voorhoudt, steunen zij zich niet enkel op het nabuurschap.

Wat betreft de opmerking van de tussenkomende partijen dat de vierde verzoekende partij niet woont in de aanpalende woning, kunnen zij ook niet overtuigen. Anders dan de tussenkomende partijen dit zien, laat die vaststelling niet toe om de vierde verzoekende partij het belang bij het beroep te ontfeggen. Zoals blijkt uit artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO, hoeft de verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen niet rechtstreeks te ondergaan of dreigen te ondergaan. Uit de stukken van het dossier blijkt dat de vierde verzoekende partij naakte mede-eigenaar is van het aanpalende perceel. De vierde verzoekende partij maakt, met de concreet geargumenteerde hinder en nadelen, afdoende aannemelijk dat de onmiddellijke omgeving van het perceel waarvan zij naakte mede-eigenaar is, als gevolg van de bestreden vergunning, aan woonkwaliteit dreigt in te boeten. Deze hinder kan minstens in aanmerking genomen worden als onrechtstreekse hinder, of het risico hierop.

Het causaal verband tussen de aangevoerde hinder en de realisatie van de bestreden beslissing is eveneens afdoende duidelijk, zodat de verzoekende partijen over het rechtens vereiste belang beschikken in de zin van artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO.

3.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen voeren in hun enig middel de schending aan van de artikelen 1.1.4, 4.3.1 en 4.7.23, §1 VCRO, de artikelen 5, 6 en 19 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (hierna: Inrichtingsbesluit), van artikel 14 van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel en de materiële en formele motiveringsplicht.

Zij voeren aan dat de verwerende partij zich bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening beperkt tot enkele standaardformuleringen en een verwijzing naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg. Uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt ook niet waarom de verwerende partij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt. Dit andersluidend verslag steunt op (1) de niet te onderschatten impact van de aanvraag op de aanpalende en achterliggende bebouwing, (2) het afwachten van het resultaat van de in opmaak zijnde studie over de gewenste ontwikkeling van detailhandel in Aalst, (3) de algemene ruimtelijke visie om eerder de standskernen verder te ontwikkelen als winkelcentra dan baanwinkels en (4) de negatieve impact van de aanvraag op de verkeersafwikkeling van de invalswegen. De verwerende partij gaat niet in op dit verslag en het verslag wordt zelfs niet vermeld in de bestreden beslissing.

De verwerende partij gaat volgens de verzoekende partijen voorbij aan de functionele inpasbaarheid en het mobiliteitsaspect, die de verwerende partij nochtans op grond van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO in haar beoordeling dient te betrekken. De verzoekende partijen merken hierbij op in de beroepsprocedure gewezen te hebben op het mobiliteitsaspect en de verhoogde verkeersdruk die het aangevraagde met zich mee zal brengen en de invloed hiervan op de onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partijen wijzen tot slot op het gegeven dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening ook rekening moet houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. De verwerende partij zet in de bestreden beslissing evenwel niets uiteen over de in opmaak zijnde beleidsvisie retail in Aalst of de algemene ruimtelijke visie die de versterking van handel binnen de stadskernen vooropstelt, hoewel de verzoekende partijen en de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hierop gewezen hebben.

2.

De verwerende partij citeert de beoordeling in de bestreden beslissing van de goede ruimtelijke ordening en stelt dat de verzoekende partijen niet aantonen dat deze motivering niet afdoende is.

3.

De eerste tussenkomende partij zet uiteen dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bestaat uit meer dan standaardformuleringen en dat de verwerende partij uitdrukkelijk heeft verwezen naar de motieven in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. In de bestreden beslissing wordt gemotiveerd waarom het aangevraagde geen onaanvaardbare hinder met zich mee zal brengen en wordt verwezen naar het advies van de dienst Economie en naar de motieven van de beslissing in eerste aanleg. Volgens de eerste tussenkomende partij zijn

zowel het advies van de dienst Economie als de beslissing van het college van burgemeester en schepenen voldoende bekend voor de verzoekende partijen aangezien zij een bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek en in kennis gesteld zijn van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen. Bovendien zijn dit advies en de beslissing afdoende gemotiveerd. De verwerende partij kon dan ook motiveren door te verwijzen naar het advies en de beslissing in eerste aanleg.

Uit de motivering in de bestreden beslissing, met inbegrip van de motivering door verwijzing, blijkt volgens de eerste tussenkomende partij ook waarom de verwerende partij afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. In dit andersluidend verslag wordt immers gewezen op een lopende studie over detailhandel en een algemene ruimtelijke visie, die in de bestreden beslissing weerlegd wordt door te verwijzen naar het advies van de GECORO waar het college van burgemeester en schepenen in haar beslissing op in is gegaan. Er is bovendien niets gewijzigd aan de nog lopende studie over detailhandel in de stad Aalst tussen het nemen van de beslissing in eerste aanleg en de bestreden beslissing.

Bovendien erkent de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag dat de met de aanvraag beoogde bestemming niet vreemd is aan de onmiddellijke omgeving, maar adviseert hij ongunstig omwille van een niet nader genoemde studie van de stad Aalst. De eerste tussenkomende partij wijst hierbij nog op het gegeven dat het gaat om een lopend onderzoek en dat het gaat om een onderzoek van de stad Aalst, die de bestreden vergunning zelf heeft verleend. Het weigeren van een stedenbouwkundige vergunning op grond van een lopend onderzoek naar het gewenste beleid vindt geen steun in de wet of in vaststaande rechtspraak over beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. De eerste tussenkomende partij stelt dat enerzijds het resultaat van de studie, die zich nog in een voorbereidend stadium bevindt, nog afgewacht moet worden. Er bestaat geen zekerheid dat de studie zal resulteren in een beleidsmatig gewenste ontwikkeling, zodat de studie niet als enige weigeringsgrond mag worden gebruikt. Anderzijds werd de studie nog niet bekend gemaakt of gepubliceerd, terwijl dit een essentiële voorwaarde is om de studie te kunnen beschouwen als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Zij merkt hierover tot slot nog op dat de verwerende partij niet verplicht is om in haar beoordeling rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

4.

De tweede tussenkomende partij stelt vooreerst dat de schending van een omzendbrief niet kan leiden tot de vernietiging van de bestreden beslissing. Zij merkt verder op dat de verzoekende partijen de opgeworpen schendingen van de omzendbrief, het Inrichtingsbesluit en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur niet concretiseren, zodat het middel in die zin onontvankelijk is.

Zij argumenteert dat de bestreden beslissing wel degelijk genomen is op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verwerende partij verwijst in de bestreden beslissing uitdrukkelijk naar de beoordeling in de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en het gunstig advies van de stedelijke dienst Economie. De beslissing in eerste aanleg en de adviezen maken integraal deel uit van het administratief dossier, zodat de verwerende partij gemotiveerd heeft afgeweken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De tweede tussenkomende partij zet verder uiteen dat de bestreden beslissing op afdoende wijze motiveert dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en stelt dat deze motieven niet onjuist of kennelijk onredelijk zijn. Zij merkt hierbij op dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag zelf verwijst naar het advies van de GECORO, net zoals de verwerende partij in de bestreden beslissing verwijst naar andere adviezen en de beslissing van het college van burgemeester en schepenen.

Bovendien bevestigt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag dat het aangevraagde niet vreemd is aan de onmiddellijke omgeving en dat hierin zich nog andere grootschalige handelspanden bevinden.

De tweede tussenkomende partij geeft nog aan zich integraal aan te sluiten bij de schriftelijke uiteenzetting van de eerste tussenkomende partij wat betreft de weerlegging van het motief over de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Er is niet voldaan aan de voorwaarde tot voldoende precisering en de voorwaarde tot afdoende bekendmaking. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kon niet nuttig verwijzen naar een studie waarvan nog geen enkel concreet resultaat of beleidsinitiatief voorlag.

5.

De verzoekende partijen stellen in hun wederantwoordnota dat, in tegenstelling tot hetgeen de eerste tussenkomende partij lijkt voor te houden, het middel van de verzoekende partijen niet enkel gesteund is op het gegeven dat de aanvraag strijdig zou zijn met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij zetten in hun middel immers uiteen dat er sprake is van een motiveringsgebrek doordat de verwerende partij in haar beoordeling van de goede ruimtelijke ordening enkele relevante aspecten zoals de mobiliteitsimpact en de invloed op de onmiddellijke omgeving onbesproken laat hoewel de verzoekende partijen hierover een bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Het is aan de verwerende partij om aan te tonen dat het aangevraagde verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Uit de motivering in de bestreden beslissing blijkt dat ook de impact van de aanvraag op de aanpalende bebouwing niet onderzocht is. De verwerende partij gaat hiermee voorbij aan het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Zij merken nog op dat van een zorgvuldig handelende overheid verwacht mag worden dat zij minstens melding maakt van de in opmaak zijnde beleidsvisie inzake retail in Aalst en van de algemeen gekende ruimtelijke visie of deze in haar besluitvorming mee in overweging neemt, zonder dat deze documenten als doorslaggevend of bindend beschouwd moeten worden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in hun enig middel in essentie aan dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet afdoende motiveert waarom zij voorbijgaat aan het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

De tweede tussenkomende partij roept in dat het middel onontvankelijk is omdat nergens duiding wordt gegeven over de aangevoerde schending van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en de artikelen 5, 6 en 19 van het Inrichtingsbesluit. De Raad stelt vast dat de verzoekende partij de ingeroepen schending van voormelde bepalingen niet concreet maakt en de bestreden beslissing er niet aan aftoetst.

De exceptie is gegrond.

2.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, b) VCRO volgt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening.

Het behoort tot de taak en de bevoegdheid van de vergunningverlenende overheid om overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO op concrete wijze te onderzoeken of een

aanvraag beantwoordt aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening bij haar beoordeling dient te betrekken en rekening dient te houden met de ingediende bezwaren en adviezen.

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

3.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Dit verslag is te beschouwen als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid.

De verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. De verwerende partij zal uitdrukkelijk moeten motiveren waarom wordt afgeweken van het verslag. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling immers afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

4.1

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in zijn ongunstig verslag van 10 oktober 2017 het volgende met betrekking tot de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening:

“ ...

Rond het nieuw op te richten gebouw wordt langsheen de rechter, linker en achterste perceelsgrens een groenbuffer voorzien. De impact van de beoogde commerciële ruimte op de omgeving zal aan deze zijden aanvaardbaar zijn.

Echter, beschikt de bestaande residentiële bebouwing die gesloopt wordt in functie van de gewenste handelsruimte, over een ruime achterliggende tuin die deel uitmaakt van een groen binnengebied. Het gewenste bouwvolume heeft een bouwdiepte van 47,9 m en wordt gebouwd op ca. 40 m van de voorste perceelsgrens. Deze voorliggende ruimte wordt ingericht als parkeerzone en wordt nagenoeg volledig verhard. Bijgevolg wordt er een diepe insnijding gemaakt in het groengebied, dewelke een niet te onderschatten impact heeft op de aanpalende bebouwing langs de Brusselbaan en de achterliggende bebouwing in de Leuvestraat.

Voorliggende aanvraag maakte reeds het voorwerp uit van een weigering door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen op 17 oktober 2013.

Ondanks de aanpassingen in voorliggende aanvraag met betrekking tot een verminderde bouwdiepte en een gewijzigd gabariet van het bouwvolume, moet nog steeds de afweging gemaakt worden of dergelijke functies al dan niet wenselijk zijn op deze locatie.

Het perceel is gelegen langsheen de drukke gewestweg Brusselbaan, N9, een verbindingsweg vanuit de stad Aalst richting Asse en verderop richting Brussel.

De omgeving wordt gekenmerkt door een zeer heterogeen karakter van open, halfopen en gesloten woongebouwen. In de directe omgeving van de aanvraag situeren zich al enkele grootschalige handelspanden, waaronder een grootschalige winkel van DSM keukens en een voormalig Lidl filiaal, nu in gebruik als een buurtwinkel, zodat een dergelijke beoogde bestemming niet helemaal vreemd is aan de omgeving.

Echter, is er een studie lopende in opdracht van de stad Aalst omtrent detailhandel. Uit deze studie, die in eindfase zit, moet blijken of een uitbreiding met dergelijke baanwinkels al dan niet wenselijk is langsheen de Brusselbaan. Bijgevolg wordt het negatief advies van de gecoro bijgetreden om de ruimtelijke visie vanuit de studie af te wachten en vergunningsaanvragen met dergelijke impact te nemen in functie van toekomstige beleidskeuzes omtrent baanwinkels.

Bovendien is het de algemene ruimtelijke visie om eerder de kernen verder te ontwikkelen als winkelcentra, zoals ook blijkt uit de studie rond N70 zoals appellant aanhaalt. Door een supermarkt te voorzien langs de Brusselbaan, kan dit mogelijks leiden tot negatieve gevolgen van het winkelapparaat van de kern van Erembodegem, met leegstand tot gevolg. Dergelijke ontwikkelingen zijn niet wenselijk en tevens niet ruimtebesparend.

Bovendien hebben dergelijke projecten een negatieve impact op de verkeersafwikkeling van de invalswegen. Het advies van de gecoro wordt bijgetreden dat het gunstig adviseren van voorliggende ontwikkeling een precedent zal scheppen voor een verdere ruimtelijke ontwikkeling langs de Brusselbaan, een ontwikkeling die niet wenselijk is. Als moet dit nog blijken uit de lopende studie. Echter, kan men reeds de gevolgen inschatten van dergelijke ruimtelijke ontwikkeling, vergelijkbaar met deze langs de Gentse Steenweg, die een negatieve impact hebben op de achterliggende residentiële bebouwing en de verkeersafwikkeling.

De aanvraag stemt niet overeen met de principes van goede ruimtelijke ordening en brengt de goede plaatselijke aanleg in het gedrang.

...

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is dus van oordeel dat (1) het aangevraagde een diepe insnijding maakt in het bestaande groengebied, hetgeen een niet te onderschatten impact heeft op de achterliggende en aanpalende woningen, (2) het advies van de GECORO kan worden bijgetreden om de ruimtelijke visie uit de studie in opdracht van de stad Aalst over detailhandel af te wachten, (3) de algemene ruimtelijke visie om eerder de kernen verder te ontwikkelen als winkelcentra en het feit dat de aanvraag negatieve gevolgen kan hebben op het winkelapparaat van de kern van Erembodegem en (4) een negatieve impact zal hebben op de verkeersafwikkeling van de invalswegen.

4.2

De verwerende partij motiveert haar daarvan afwijkende standpunt in de bestreden beslissing als volgt:

...

De aanvraag beoogt het slopen van de bestaande bebouwing, het rooien van alle bomen en het oprichten van een grootschalige handelsruimte bestemd voor 2 winkeleenheden met respectievelijk 158 m² en 977 m² aan netto verkoopoppervlakte.

Het beoogde project voorziet in de oprichting van een vrijstaand bouwblok tot op ongeveer 40 m van de voorste perceelsgrens, op 5 m van de linker perceelsgrens, op ongeveer 8,5

à 13 m van de rechter perceelsgrens en op ongeveer 20 m van de achterste perceelsgrens, waar zich de tuinen van de woningen ingeplant langsheen de Leuvestraat situeren.

De bouwdiepte varieert van ongeveer 44,2 m langsheen de rechter zijgevel tot ongeveer 47,9 m bij de linker zijgevel. De breedte bedraagt 27,6m.

Vooraan het perceel wordt een parking aangelegd met ruimte voor 47 parkeerplaatsen. De leveringsweg bevindt zich rechts van het gebouw.

Rechts achteraan worden 5 parkeerplaatsen voorzien voor personeel.

Rond het nieuw op te richten gebouw wordt langsheen de rechter, linker en achterste perceelsgrens een groenbuffer voorzien. De impact van de beoogde commerciële ruimte op de omgeving zal aan deze zijden aanvaardbaar zijn.

De argumentatie van de stad wordt bijgetreden: het gevraagde past zich in op deze plek en op deze omgeving.

De stedelijke dienst Economie adviseerde deze aanvraag gunstig. De beoogde handelszaken worden beschouwd als buurtondersteunende winkels.

De door de stad opgelegde voorwaarden zijn aanvaardbaar, aangezien art. 4.3.1 §2 stelt dat door middel van het opleggen van voorwaarden kan gemaakt worden dat het gevraagde voor vergunning in aanmerking komt.

De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelt dat de voorgestelde bestemming niet vreemd is aan deze omgeving.

Met voorliggend ontwerp is de aanvrager er in geslaagd het beoogde bouwprogramma op kwalitatieve wijze ingepast te krijgen op deze plek en in deze omgeving, zonder de ruimtelijke draagkracht ervan te overstijgen.

Het gevraagde brengt de goede plaatselijke aanleg niet in het gedrang.

...

4.3

Met de verzoekende partijen stelt de Raad vast dat de in de bestreden beslissing opgegeven motivering niet kan doorgaan als een zorgvuldige en afdoende weerlegging van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

Uit de bestreden beslissing blijkt niet waarom de verwerende partij voorbijgaat aan het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het gevraagde een negatieve impact zal hebben op de verkeersafwikkeling van de invalswegen. Ook de verzoekende partijen hebben in hun administratief beroepschrift gewezen op bijkomende mobiliteitshinder. De verwerende partij laat het mobiliteitsaspect in de bestreden beslissing onbesproken. In de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen, die wordt bijgetreden door de verwerende partij, komt dit mobiliteitsaspect evenmin aan bod.

Verder kan uit de motieven van de bestreden beslissing ook niet worden afgeleid waarom de verwerende partij van mening is dat de diepe insnijding van het project in het groene binnengebied aanvaardbaar is ten opzichte van de omwonenden. Hoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag aangeeft dat deze diepe insnijding een niet te onderschatten impact heeft op de aanpalende bebouwing langs de Brusselbaan en de achterliggende bebouwing in de Leuvestraat, overweegt de verwerende partij enkel zich aan te sluiten bij de argumentatie van het

college van burgemeester en schepenen dat de aanvraag inpasbaar is in de omgeving. In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt hierover enkel gesteld dat de aanvraag voorziet in een evenwichtige mix tussen verharde en onverharde zones, dat de terreinbezetting binnen stedenbouwkundig aanvaardbare normen is gebleven en dat de aanvraag voldoende rekening houdt met de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling volstaat niet in het licht van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, aangezien hieruit niet concreet blijkt waarom de impact op de omliggende bebouwing door de diepe insnijding aanvaardbaar zou zijn.

4.4

Een laatste aspect waarover de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar ongunstig oordeelde, betreft de wenselijkheid van de handelsfunctie op de gevraagde locatie. In dit verslag wordt verwezen naar een nog lopende studie in opdracht van de stad Aalst over detailhandel en waaruit moet blijken of een uitbreiding met dergelijke baanwinkels al dan niet wenselijk is langsheen de Brusselbaan, en er werd geoordeeld het resultaat van deze studie af te wachten vooraleer de vergunningsaanvraag te verlenen. Ook wordt verwezen naar de algemene ruimtelijke visie om eerder de kernen verder te ontwikkelen als winkelcentra en de mogelijke negatieve gevolgen van het project op het winkelapparaat van de kern van Erembodegem.

De verwerende partij treedt opnieuw de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen bij en licht verder nog toe dat de dienst Economie gunstig adviseerde en dat de beoogde handelszaken buurtondersteunende winkels zijn. In de beslissing van het college van burgemeester en schepenen wordt overwogen dat, aangezien de aanvraag inpasbaar is in de omgeving, de opmaak van een detailhandelsvisie niet noodzakelijk is vooraleer een beslissing kan worden genomen over de voorliggende aanvraag en op het feit dat de stad momenteel niet beschikt over een instrument om dergelijke baanwinkels tegen te houden.

Nog daargelaten de vraag of er sprake is van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling in de zin van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO, bevat de bestreden beslissing geen afdoende motivering in het licht van het andersluidende verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Uit het voorgaande is immers gebleken dat de bestreden beslissing wat betreft de inpasbaarheid van het project en het mobiliteitsaspect niet afdoende concreet en zorgvuldig gemotiveerd is. De verwerende partij kan dan ook niet volstaan met het onderschrijven van de beoordeling van het college van burgemeester en schepenen, aangezien in die beoordeling gesteund wordt op de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving om te stellen dat het wachten op een detailhandelsvisie niet noodzakelijk is om de bestreden vergunning te verlenen.

De bestreden beslissing bevat evenmin een afdoende weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in de mate dat de verwerende partij steunt op het advies van de dienst Economie. De verwerende partij kan haar beslissing (onder meer) motiveren door verwijzing naar een advies op voorwaarde dat:

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

De Raad stelt hierbij vast dat het advies van de dienst Economie niet wordt opgenomen in de bestreden beslissing of de beslissing van het college van burgemeester en schepenen en zich

evenmin in het administratief dossier bevindt. Anders dan de tweede tussenkomende partij voorhoudt, volstaat het niet dat de verzoekende partijen bezwaar hebben ingediend tijdens het openbaar onderzoek en de kans hadden om het advies in te kijken om te stellen dat de motieven uit het advies van de dienst Economie voldoende gekend zijn.

5.

Het middel is in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen in hun wederantwoordnota om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten laste van de verwerende partij te leggen.

De tweede tussenkomende partij vraagt om de kosten van de tussenkomst en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro ten laste van de verzoekende partijen te leggen.

2.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

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

3.1

De kosten van het beroep, met inbegrip van de door de verzoekende partijen gevraagde rechtsplegingsvergoeding van 700 euro, worden ten laste gelegd van de verwerende partij.

3.2

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tweede tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro wordt verworpen.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tweede tussenkomende partij niet ten laste van de verzoekende partijen te leggen aangezien de tweede tussenkomende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partijen van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard. De verzoekende partijen kunnen moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partijen, bestaat het risico dat ze financieel worden afgeschrikt om een beroep in te stellen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van nv ABLE en de bvba GIMMO INVEST is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 23 november 2017, waarbij aan de eerste tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van een woning, het rooien van bomen en het bouwen van een handelspand met bijhorende parking en groenaanleg op de percelen gelegen te 9320 Erembodegem (Aalst), Brusselbaan 152 en met als kadastrale omschrijving afdeling 11, sectie A, nummers 1420L en 1429G.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 800 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 16 april 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT