

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 203.310 van 27 april 2010
in de zaak A. 181.759/X-13.214.**

In zake: 1. Filip VAN REYBROUCK
2. Caroline VAN DE GEHUCHTE
wonende te 9880 AALTER
Wingenestraat 5
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Luk Kennes
kantoor houdend te 8500 KORTRIJK
Doorniksewijk 66

tegen:

de gemeente AALTER
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Bert Roelandts en Robin Slabbinck
kantoor houdend te 9000 GENT
Kasteellaan 141
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkommende partij:

de n.v. CRD
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Carlo Van Caekenberg en Bruno De Winter
kantoor houdend te 9000 GENT
Stapelplein 33
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 15 maart 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van 15 januari 2007 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter waarbij aan de n.v. CRD de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van vier ééngezinswoningen te Aalter, Wingenestraat, kadastraal bekend sectie F, nr. 880/M.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 25 juli 2007. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 maart 2010.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Michiel Deweirdt, die loco advocaat Luc Kennes verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Eva De Witte, die loco advocaten Bert Roelandts en Robin Slabbinck verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Ellen Marès, die loco advocaten Carlo Van Caekenberg en Bruno De Winter verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3. Op 29 december 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de

gemeente Aalter een aanvraag in tot het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van vier ééngezinswoningen op een perceel dat is gelegen aan de Wingenestraat te Aalter en dat kadastraal bekend is onder sectie F, nr. 880/M.

In de beschrijvende nota bij de vergunningsaanvraag zijn de werken omschreven als het “slopen van bestaande restbebouwing” en het “bouwen van vier eengezinswoningen met ingebouwde garages”. Met betrekking tot de ruimtelijke context van de geplande werken wordt daarin onder meer vermeld dat het gaat om een “ruim hoekperceel gelegen aan de Wingenestraat en Trimardstraat”, dat “de Wingenestraat (...) een brede en drukke weg (is)”, dat “de linkse aanpalende bebouwing bestaat uit twee bouwlagen + hellend dak”, dat “de bebouwing in de Trimardstraat (...) deel uit(maakt) van een verkaveling” en dat “het aanpalende perceel is bebouwd met een vrijstaande eengezinswoning”.

Op het plan “inplanting bestaande toestand” zijn, gezien vanaf de Wingenestraat, een “woning nr. 7” (links vooraan) en een “bijgebouw nr. 7” (rechts achteraan) ingekleurd als “bestaande bebouwing - te slopen”. Voor het overige is er op dat plan melding gemaakt van een terras achter de te slopen woning en van een tuin.

Het plan “inplanting - nieuwe toestand” vermeldt vooraan op het betrokken perceel (kant Wingenestraat) “4 woningen nrs. 7a-7b-7c-7d” met een bouwdiepte van 12 meter en daarachter telkens een tuin, afgezet door een “nieuwe draadafsluiting met paaltjes”.

De “grondplannen” geven aan dat elke woning zal beschikken over een kelder (“niv. -1m20”), gelijkvloers, “keuken - niv. +1m50”, “leefruimte - niv. +2m60”, “tweede verdieping - niv. +5m30” en “zolderverdieping - niv. +8,00m”. Volgens het plan “aanzichten, doorsnede A-A” zal er sprake zijn van een kroonlijsthoogte van 7m en een nokhoogte van 13m en zullen de woningen 7a, 7b en 7c elk 5,80m breed zijn en de woning 7d 5,95m breed (totale breedte van de vier woningen: 23,35m).

4. Volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 24 maart 1978 vastgestelde gewestplan Eeklo-Aalter is het betrokken perceel gelegen in woongebied. Het is eveneens gelegen binnen de omschrijving van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna : GRUP) “rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter”, meer bepaald binnen een “zone voor centrumfuncties C”.

5. De verzoekende partijen zijn de eigenaars en bewoners van een woning die is gelegen aan de Wingestraat 5 te Aalter op een perceel dat links paalt aan het voormelde perceel.

6. Bij het bestreden besluit van 15 januari 2007 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Aalter aan de tussenkomende partij de gevraagde vergunning. Dat besluit luidt als volgt:

“Het College van burgemeester en schepenen heeft .de aanvraag ingediend door NV CRD, Ganzeplas 67, 9880 Aalter ontvangen.

Een bewijs van ontvangst van die aanvraag werd afgegeven op 29/12/2006.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Wingestraat ZN en met als kadastrale omschrijving (afd. 3) sectie F nr. 880 M.

Het betreft een aanvraag tot het bouwen van vier ééngezinswoningen.

Het College van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

Het eigendom is gelegen binnen de grenzen van het RUP rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 27 april 2006.

Het College van burgemeester en schepenen heeft over deze aanvraag geen advies ingewonnen van de Gemachtigde ambtenaar, omwille van de volgende reden(en):

De in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen zijn omwille van hun omvang en/of ligging vrijgesteld van het voorafgaand eensluidend advies van de Gemachtigde ambtenaar. Dit wordt nader toegelicht in de motivering van de beslissing.

Het College van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt:

Beknopte beschrijving:

Het bouwen van 4 woningen in gesloten bouwverband.

Stedenbouwkundige ligging:

Het eigendom is gelegen binnen het RUP rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter.

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag:

Het gemeentelijk RUP rooilijn- en gabarietenplan is van toepassing op de aanvraag.

Afwijkings- en uitzonderingsbepalingen:

Nihil

Verordeningen:

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

Andere zoneringsgegevens:

Nihil

Externe adviezen:

Nihil

Het openbaar onderzoek: wettelijke bepalingen.

De aanvraag vereist geen openbaar onderzoek.

Evaluatie van de procedure/aantal bezwaren :

Nihil

Richtlijnen en omzendbrieven:

Nihil

Historiek:

Nihil

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en de aanvraag:

De bouwplaats situeert zich langs de centrumstraat van de woonkern Sint-Maria-Aalter. De onmiddellijke omgeving kenmerkt zich door een dichte bebouwing van open tot gesloten bebouwingstypologie.

Op het bouwperceel bevindt zich een oudere woning aangebouwd aan de linksaanpalende woning. Zij bestaat uit twee bouwlagen onder dak. In de tuinzone staan een aantal bijgebouwen.

De voorliggende aanvraag betreft het bouwen van 4 ééngezinswoningen in gesloten bouwverband. De kroonlijsthoogte van de woningen bedraagt 7m, de nokhoogte 13m. De bouwdiepte bedraagt 12m. De woningen worden gebouwd in geel genuanceerde gevelsteen.

Het ontwerp voldoet volledige aan de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening:

Gelet op de ligging binnen de grenzen van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter en de voorliggende aanvraag is in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP;

Overwegende dat het bouwen van de 4 ééngezinswoningen qua inplanting, materiaalgebruik en architectuur kunnen worden aanvaard;

Overwegende dat het voorgestelde gabariet valt binnen het gabariet voorzien in de zone voor centrumfuncties, dat het project zich perfect integreert in de aanwezige bebouwing langsheen de centrumstraat van Sint-Maria-Aalter;

Overwegende dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet wordt overschreden;

De 4 te bouwen woningen zijn gelegen in een niet overstromingsgevoelig gebied en hebben met andere woorden geen enkele invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid. Er kan een positieve uitspraak gebeuren voor dit dossier.

Algemene conclusie:

Het College van burgemeester en schepenen verleent de vergunning voor het bouwen van de vier woningen. De bouwplannen dienen strikt gevolgd te worden.

Voorwaarden:

Alle afbraakmateriaal en puin dienen onmiddellijk van het terrein verwijderd te worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 15/01/2007 HET VOLGENDE:

Het College van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af aan de aanvrager NV CRD, Ganzeplas 67, 9880 Aalter voor het bouwen van vier ééngezinswoningen te Aalter, Wingenestraat ZN, kadastraal bekend als (afd. 3) sectie F nr. 880 M, die ertoe verplicht is:

1. het College van burgemeester en schepenen en de Gemachtigde ambtenaar per aangetekende brief op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;
2. de voorziene bebouwing dient uitgevoerd en ingeplant te worden zoals voorzien op het bijgevoegde plan.

3. de bouwwerken mogen pas aanvatten 25 dagen na ontvangst van de vergunning.
4. de bouwaanvraag dient te voldoen aan het gemeentelijk reglement van 21 december 1999 inzake het lozen van afvalwater. Meer inlichtingen hieromtrent zijn te bekomen op de dienst Logistiek van de gemeente Aalter.
5. bij beschadiging van het openbaar domein (fiets- en voetpaden, openbaar groen) dient dit in zijn oorspronkelijke staat te worden hersteld
6. de aanvang van de bouwwerken kan pas nadat de dienst Milieu en Stedenbouw van de gemeente Aalter op de bouwplaats heeft vastgesteld dat de inplanting conform is aan het goedgekeurde plan. Telefonisch afspraak maken op het nummer 09/325 22 76.
7. in zitting van de Gemeenteraad van 14 april 1998 is een belastingsreglement gestemd betreffende een contant te betalen belasting op private ingebruikname van het openbaar domein. U dient hiervoor contact op te nemen met de dienst Wonen en Werken op het nummer 09/325.22.81.
8. Alle afbraakmateriaal en puin dienen onmiddellijk van het terrein verwijderd te worden.
9. Voor het lozen van afvalwater/hemelwater dient u aan volgende voorwaarden te voldoen:
 - het hemel -en afvalwater dient per woning gescheiden afgevoerd te worden tot aan de grens van uw perceel (zie artikel 4 van het gemeentelijk lozingsreglement).
 - u dient per woning al het hemelwater op te vangen in een regenwaterput met een inhoud van minimum 5000 liter. Enkel de overloop is aan te sluiten op een te plaatsen toezichtputje voor hemelwater (blauw deksel).
 - het plaatsen van een septische put per woning is verplicht (zie artikel 8 van het gemeentelijk lozingsreglement).
 - het afvalwater is aan te sluiten op een te plaatsen toezichtputje voor afvalwater (rood deksel).

De rioleringsaansluiting gebeurt volgens het gemeentelijk onderhoudscontract met een aannemer aangesteld door de gemeente, tegen de gestelde éénheidsprijzen van het retributiereglement. Het is ten strengste verboden dat derden zelf werken uitvoeren op het openbaar domein”.

7. Tegen dat vergunningsbesluit van 15 januari 2007 dienen de verzoekende partijen op 7 februari 2007 een beroep in bij de deputatie van de provincieraad van Oost-Vlaanderen. De deputatie verklaart zich onbevoegd.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste, tweede en vierde middel

Uiteenzetting van de middelen

8. De verzoekende partijen roepen in een eerste middel de schending in van 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, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel”. Zij zetten dat middel uiteen als volgt:

“Eerste onderdeel

Doordat

De bestreden beslissing stelt dat het voorgestelde gabariet binnen het gabariet valt voorzien in de zone voorzien voor centrumfuncties, dat het project zich perfect integreert in de aanwezige bebouwing langsheen de centrumstraat van St. Maria Aalter, en dat de ruimtelijke draagkracht van Het Perceel niet wordt overschreden;

Terwijl

Het gebouw waarvoor vergunning is verleend op geen enkele wijze kan vergeleken worden met de in de omgeving aanwezige bebouwing qua gabariet, zodat er geen sprake kan zijn van perfecte integratie, en de ruimtelijke draagkracht van Het Perceel gevoelig wordt overschreden.

Toelichting

1.

De formele motiveringsplicht zoals vervat in de wet van 29 juli 1991 houdt in dat de aangehaalde motieven afdoende, niet tegenstrijdig, pertinent, precies en duidelijk moeten zijn.

De beslissing moet bovendien deugdelijk zijn, wat impliceert dat zij dient gesteund te zijn op draagkrachtige motieven - aanvaardbaar zowel met het oog op het recht als met het oog op de feiten.

De motieven dienen de beslissing te dragen.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur leggen bovendien de vergunning verlenende instanties de verplichting op om in besluitvorming de nodige zorgvuldigheid en redelijkheid aan de dag te leggen.

2.

Op Het Perceel bevindt zich momenteel één eengezinswoning, aangebouwd aan de woning van verzoeker. Deze woning zou worden afgebroken en vervangen door 4 eengezinswoningen. Ten onrechte stelt de aangevochten beslissing dat dit de ruimtelijke draagkracht van Het Perceel niet overschrijdt. Waar weliswaar in dit gedeelte van de Wingestraat de bebouwing bestaat uit aaneengesloten woningen, gaat het hier telkens om woningen die een eerder beperkte inname van de desbetreffende percelen uitmaken, waardoor toch nog heel wat levensruimte overblijft, inherent aan het landelijke karakter van de dorpskern.

Het is duidelijk dat hier de aanvrager van de vergunning, na eerder geen vergunning te hebben bekomen tot het bouwen van een appartementsgebouw, op het kwestieuze perceel een zo intens mogelijke inname wil realiseren welke zo dicht mogelijk de benutting door een appartementsgebouw benadert, doch zonder nog te voorzien in gemeenschappelijke delen.

Een dergelijke bebouwing kadert zelfs niet binnen het open landelijk karakter van de dorpskern of de Wingestraat, zodat er niet kan gesteld worden dat het project zich perfect integreert in de aanwezige bebouwing en de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet wordt overschreden.

Tweede onderdeel

Doordat

Gesteld wordt dat het ontwerp volledig voldoet aan de bepalingen van het ruimtelijke uitvoeringsplan.

Terwijl

Uit een grondige studie van het project blijkt dat de bepaling van het ruimtelijke uitvoeringsplan geschonden wordt.

Toelichting

Verzoeker verwijst naar wat gesteld wordt in het kader van het eerste onderdeel van het tweede middel met betrekking tot de bouwlagen.

Dit houdt tevens een schending in van de motiveringsplicht.

Derde onderdeel:

Doordat

De bestreden beslissing is gemotiveerd en de vergunning is verleend op basis van een foute voorstelling van de feitelijke gegevens.

Terwijl

De beslissing moet gesteund zijn op draagkrachtige motieven naar recht en met het oog op de feiten zoals sub het eerste onderdeel uiteengezet, wat in casu niet het geval is,

en terwijl deze gegevens een cruciaal element bij de beoordeling zijn geweest.

Toelichting

1.

Uit de bestreden beslissing, meer bepaald de beschrijving van de bouwplaats, blijkt dat o.m. de kroonlijsthoogte van de te bouwen woningen en de nokhoogte een belang hebben gehad in de appreciatie van de mogelijkheid tot integratie in de aanwezige bebouwing langs de Centrumstraat van St. Maria Aalter, zodat de ruimtelijke draagkracht van Het Perceel niet wordt overschreden volgens het bestreden besluit.

In de plannen van de aanvraag gevoegd bij de aanvraag, worden echter foutieve gegevens vermeld.

Zo is vermeld dat de nok van de garage van verzoeker 7 m hoog is en het dak van de woning 9 m.

De bestreden beslissing stelt dat de kroonlijsthoogte van de te bouwen woningen 7 m is en de nokhoogte 13 m, zodat de te bouwen woningen qua gabariet zich perfect integreren in de aanwezige bebouwing.

De nok van de garage van verzoeker is echter geen 7 m hoog maar slechts 5,60 m, terwijl ook de nokhoogte van de woning maximaal 7,5 à 8 m bedraagt.

Het verschil in gabariet tussen de te bouwen woningen en de belendende woning van verzoeker, is dus veel groter en de plannen gevoegd bij de aanvraag geven een vertekend beeld van de toekomstige situatie.

Bovendien situeren de goedgekeurde plannen totaal verkeerdelijk de perceelsgrens van de geplande woning onmiddellijk aanpalend aan de woning van verzoeker, voorbij de eigenlijke grens, zodat volgens het goedgekeurde plan de perceelsgrens van deze woning ongeveer zou eindigen in het midden van het livingraam van verzoeker.

De beslissing is dus genomen op grond van een foutieve voorstelling van de toestand ter plaatse.

De Raad van State heeft reeds meermaals in haar arresten gewezen op het feit dat de voorstelling van de feitelijke gegevens waarheidsgetrouw dient te gebeuren en zeker niet van die aard mag zijn om de overheid te doen dwalen of misleiden.

(...)

(...)

Dit ontnemt ook aan de bestreden beslissing de rechtens vereiste feitelijke grondslag.

Vierde onderdeel

Doordat

De bestreden vergunning wordt verleend voor een woning met twee bouwlagen.

Terwijl

De woningen waarvoor vergunning wordt aangevraagd, vier bouwlagen hebben.

Toelichting

Verzoeker verwijst naar wat gesteld wordt nopens het eerste onderdeel van het tweede middel.

Dit houdt niet alleen een schending van het RUP in, maar ontnemt tevens aan de bestreden beslissing de rechtens vereiste feitelijke grondslag.

De vier onderdelen van het eerste middel zijn gegrond”.

9. De verzoekende partijen roepen in een tweede middel de schending in van “het ruimtelijk uitvoeringsplan”. Zij zetten dat middel uiteen als volgt:

“Eerste Onderdeel :

Doordat

De bestreden beslissing stelt dat het ontwerp volledig voldoet aan de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Terwijl

Uit een studie van het project blijkt dat de bepaling van het ruimtelijke uitvoeringsplan geschonden wordt.

Toelichting

Ten onrechte wordt in de bestreden beslissing gesteld dat het ontwerp volledig voldoet aan de bepalingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het ruimtelijke uitvoeringsplan voorziet onder het punt 5.2.4:

‘Langsheen de Wingestraat wordt een dichte, aaneengesloten bebouwing voorzien van twee bouwlagen’.

Als bouwlaag wordt gedefinieerd (zie o.a. KB 4 april 2003; KB 7 juli 2004): de ruimte tussen de vloer en het daarboven liggende plafond.

Uit de plannen gevoegd bij de aanvraag, blijkt dat de woningen in realiteit zouden bestaan uit 4 bouwlagen, met name:

- een bouwlaag garage;
- een daarboven gelegen bouwlaag leefruimte;
- een daarboven gelegen bouwlaag met slaapkamers en badkamer;
- een daarboven gelegen bouwlaag die weliswaar als zolder wordt aangemerkt, maar die volgens de plannen voorzien is van 2 velux-ramen, en een nuttige hoogte heeft van een normale verdieping en dus ook als een volwaardige bouwlaag dient aanzien te worden;

Het bovenstaande houdt tevens een schending in van de motiveringsplicht zoals sub het eerste middel uiteengezet.

Tweede onderdeel

Doordat

Het ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) uitdrukkelijk voorziet sub art. 2.1.3 dat de inplanting van de gebouwen moet rekening houden met de noodzakelijke woonkwaliteit, privacy, lichten en zichten van de burens;

Terwijl

Bij de beoordeling van de stedenbouwkundige aanvraag, hiermede op geen enkele wijze rekening werd gehouden.

Toelichting

Het RUP voorziet uitdrukkelijk (2.1.3) dat de inplanting van de gebouwen moet rekening houden met de noodzakelijke woonkwaliteit, privacy, lichten en zichten van de burens.

In casu werd hiermede geen rekening gehouden. Integendeel, het is duidelijk dat het op te richten volume voor verzoeker een aanzienlijke vermindering van zijn woonkwaliteit zal meebrengen, aangezien hij in belangrijke mate het licht uit zijn tuin zal ontnomen worden, daar waar de op te richten woningen zich situeren ten zuidwesten van zijn tuin.

Bovendien blijkt dat vanuit de ramen aan de achterzijde van de woning zicht zal genomen worden op de tuin.

Het is zelfs zo dat de goedgekeurde plannen, totaal verkeerdelijk de perceelsgrens van de geplande woning onmiddellijk aanpalend aan de woning van verzoeker, situeren voorbij de eigenlijke grens, dermate dat volgens het goedgekeurde plan de perceelsgrens van deze woning ongeveer zou eindigen in het midden van het livingraam van verzoeker.

De beide onderdelen van het tweede middel zijn gegrond”.

10. De verzoekende partijen roepen in een vierde middel de schending in van “de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel”. Zij zetten dat middel uiteen als volgt:

“Doordat

De beginselen van behoorlijk bestuur impliceren dat een besluit genomen wordt met de nodige zorgvuldigheid, na toetsing en onderzoek van de feitelijke en relevante gegevens.

Terwijl

In deze het besluit genomen werd op grond van foutieve feitelijke gegevens, wat nochtans bij een behoorlijk onderzoek van de aanvraag had kunnen vastgesteld worden.

Toelichting

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur leggen de vergunning verlenende instanties de verplichting op om in besluitvorming de nodige zorgvuldigheid en redelijkheid aan de dag te leggen.

Een besluit nemen op basis van plannen en gegevens die foutieve elementen bevatten en niet met de werkelijkheid overeenstemmen - waaromtrent wordt verwezen naar wat hoger wordt gesteld in het kader van het eerste middel - en wat door de Administratie had kunnen geverifieerd worden, houdt tevens een schending in van het elementaire zorgvuldigheidsbeginsel.

Bovendien hebben de bevoegde diensten zich ter plaatse niet vergewist van de exacte toestand.

Dit was des te meer aangewezen, gezien door de aanvrager reeds eerder in 2006 een aanvraag was ingediend voor Het Perceel, waartegen bezwaren waren gerezen, en die geresulteerd had in een afwijzing van de aanvraag.

De nieuwe aanvraag had dus des te grondiger dienen onderzocht te worden.

Hierdoor zijn de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel geschonden”.

Beoordeling

11. De artikelen 2 en 3 van de motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze afdoende moeten zijn.

Om te voldoen aan die motiveringsverplichting moeten, wat betreft de beoordeling van de goede plaatselijke ordening, in de vergunning

duidelijk de met de goede plaatselijke ordening verband houdende redenen worden vermeld die de beslissing verantwoorden, derwijze dat het de aanvrager of de belanghebbende derde mogelijk is om met kennis van zaken tegen de bestreden beslissing op te komen en dat de Raad van State de hem opgedragen wettigheidscontrole kan uitoefenen. Die opgelegde formele motiveringsverplichting houdt eveneens in dat enkel met de in de beslissing vermelde redengeving rekening kan worden gehouden.

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

12. Wanneer voor het gebied waarin het betrokken perceel is gelegen, een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, is de vergunningverlenende overheid bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag gebonden door de verordenende voorschriften van dat plan.

13.1. Het toepasselijke GRUP “rooilijn- en gabarietenplan Sint-Maria-Aalter” bepaalt voor de “zone voor centrumfuncties C” waarin het gevraagde project is gelegen, op gedetailleerde wijze de bestemming, de voorschriften betreffende het toegelaten gabariet, de plaatsing en het volume van de gebouwen, zodat moet worden aangenomen dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving van die bestemming reeds in belangrijke mate bij de aanneming en de goedkeuring van het betrokken gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd beoordeeld. De beoordeling van de overeenstemming met de voormelde voorschriften van het geldende GRUP volstaat derhalve in belangrijke mate om de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving en met de goede plaatselijke aanleg en de afgifte van de vergunning te verantwoorden.

13.2. Luidens de artikelen 2.3.1 en 2.3.2 van het GRUP zijn ééngezinswoningen in een aaneengesloten bebouwingspatroon met een kroonlijsthoogte van 7 m, een nokhoogte van 13 m en een bouwdiepte van 12 m toegelaten. De woningen waarvoor vergunning wordt gevraagd beantwoorden aan deze bestemming en afmetingen en zijn derhalve in overeenstemming met wat

overeenkomstig de voormelde voorschriften door het toepasselijke GRUP is toegelaten.

13.3. De door de verzoekende partijen geschonden geachte bepaling “5.2.4” van het toelichtingsplan bij het GRUP, waarin wordt aangegeven dat “langsheen de Wingenestraat (...) een dichte, aaneengesloten bebouwing (wordt) voorzien van twee bouwlagen”, heeft geen bindende of verordenende kracht. Het betoog van de verzoekende partijen dat het gevraagde meer dan twee bouwlagen telt, in strijd met de voormelde bepaling, is dan ook niet van aard het bestreden besluit te vitiëren, temeer daar de duidelijke stedenbouwkundige voorschriften die gelden voor de “zone voor centrumfuncties C” inzake het aantal bouwlagen geen enkele beperking bevatten. In zoverre de verzoekende partijen in dit verband eerst in hun laatste memorie een schending van het vertrouwensbeginsel aanvoeren, is hun middel onontvankelijk.

13.4. De door de verzoekende partijen aangevoerde schending van artikel “2.1.3” van de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP, betreft de “bijzondere bepalingen” van de “zone voor centrumfuncties A”, terwijl het kwestieuze perceel zich, wat door de verzoekende partijen niet wordt betwist, in een “zone voor centrumfuncties C” bevindt. Er kan dan ook geen sprake zijn van een schending van de voormelde bepaling van het GRUP. Bovendien maken de verzoekende partijen de door hen aangevoerde “aanzienlijke vermindering” van hun “woonkwaliteit” niet aannemelijk.

14. Het betoog van de verzoekende partijen dat de in het bestreden besluit aangenomen nokhoogtes van de garage en woning van respectievelijk 7 m en 9 m onjuist is, en dat deze respectievelijk 5,60 m en 7,5 à 8 m bedragen, wordt op geen enkele wijze aangetoond.

15. De bewering van de verzoekende partijen dat de bij het bestreden besluit vergunde woningen qua gabariet niet te vergelijken zijn met de aanwezige aaneengesloten woningen in het betrokken gedeelte van de Wingenestraat en hun betoog dat in het bestreden besluit ten onrechte wordt overwogen dat het project zich perfect integreert in de aanwezige bebouwing en het gevraagde de ruimtelijke draagkracht van het perceel niet overschrijdt, betreffen eigen appreciaties van deze partijen en worden geenszins aangetoond, terwijl de summiere motivering van het bestreden besluit te dezen, gelet op de overeenstemming van het gevraagde met de bepalingen van het GRUP, kon volstaan.

16. Wat de door de verzoekende partijen aangevoerde foutieve situering van de linkerperceelgrens door de vergunningsaanvrager betreft, moet worden vastgesteld dat deze een smalle strook betreft, waarvan geenszins wordt aangetoond dat zij een wezenlijke invloed op de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft gehad.

17. De middelen zijn niet gegrond.

B. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

18. De verzoekende partijen roepen in een derde middel de schending in van “het DRO 1996: ontbreken van het advies van de gemachtigde ambtenaar; ontbreken van mededeling op het terrein”. Zij zetten dat middel uiteen als volgt:

“Eerste onderdeel:

Doordat

In deze is het voorafgaande advies van de gemachtigde ambtenaar niet gevraagd omdat ‘de in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen omwille van hun omvang en/of ligging vrijgesteld zijn van het voorafgaand eensluidend advies van de Gemachtigde ambtenaar.’ (zie uittreksel uit de notulen van het schepencollege - zitting van 15 januari 2007).

Terwijl

De werken waarvoor de vergunning werd gevraagd niet kunnen beschouwd worden als werken van geringe omvang of werken die omwille van hun ligging vrijgesteld zijn van het voorafgaande advies van de gemachtigde ambtenaar.

Toelichting

De kwestieuze aanvraag dient behandeld overeenkomstig de overgangsregeling met betrekking tot de vergunningsprocedure, gezien de nieuwe vergunningsprocedure zoals voorzien in het ruimtelijke ordeningsdecreet van 18 mei 1999 (hierna genoemd: het Decreet) nog niet van toepassing is (art. 193 § 2 Decreet).

De vergunningsprocedure zoals voorzien in de overgangsregeling voorziet het verplicht voorafgaande advies van de gemachtigde ambtenaar.

Kwestieuze aanvraag ressorteert niet onder de aanvragen die, wegens hun geringe omvang, van dat advies zijn vrijgesteld.

De vrijgestelde werken zijn slechts werken van secundaire orde, zoals verbouwingswerken binnen een vergund gebouw, het plaatsen van kleinere bijgebouwen e.d.m.

Er is weliswaar een RUP, maar de uitzondering van art. 43 verwijst uitdrukkelijk naar het bestaan van een door de Vlaamse Regering goedgekeurd gemeentelijk uitvoeringsplan.

Bijgevolg werd de bestreden beslissing verleend zonder het verplicht voorafgaand advies van de gemachtigde ambtenaar te vragen.

Tweede onderdeel:

Doordat

Art. 52 § 4 DRO 1996 voorziet dat een mededeling op het terrein dient aangeplakt door de aanvrager, te kennen gevend dat een vergunning is afgegeven.

Terwijl

Deze mededeling niet is gebeurd.

Toelichting

De wettelijk verplichte formaliteiten van bekendmaking van de vergunning zijn niet vervuld zodat aan de vergunning geen rechtskracht kan gegeven worden”.

Beoordeling

19. Op het ogenblik van de vergunningsaanvraag voldeed de gemeente Aalter niet aan de vijf ontvoogdingsvoorwaarden vermeld in het toentertijd geldende artikel 193, § 1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO). Luidens het toentertijd van toepassing zijnde artikel 193, § 2 DRO moest de betrokken vergunningsaanvraag die heeft geleid tot het bestreden besluit dan ook worden behandeld overeenkomstig, onder meer, artikel 43, § 1 van het gecoördineerde decreet.

Het toentertijd geldende artikel 43, § 1 van het gecoördineerde decreet bepaalde wat volgt :

“Zolang voor het gebied waar het goed gelegen is, geen door de Vlaamse Regering goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of gemeentelijk uitvoeringsplan bestaat, kan de vergunning enkel worden verleend op eensluidend advies van de door de Vlaamse Regering gemachtigde ambtenaar of ambtenaren van de Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, hierna ‘de gemachtigde ambtenaar’ te noemen.

De Vlaamse Regering kan de lijst vaststellen van de werken en handelingen waarvoor het advies van de gemachtigde ambtenaar niet is vereist. In dat geval is artikel 44 toepasselijk.

Wanneer de gemachtigde ambtenaar geen advies heeft uitgebracht binnen vijftig dagen na de ontvangst van de adviesaanvraag, dan mag aan de adviesvereiste, vermeld in het eerste lid, worden voorbijgegaan. De gemachtigde ambtenaar kan deze termijn gemotiveerd verlengen met een termijn die maximaal vijftig dagen bedraagt, mits hij de aanvrager en de gemeente hiervan schriftelijk op de hoogte brengt voor het verstrijken ervan”.

Overeenkomstig de voormelde bepaling moet het advies van de gemachtigde ambtenaar niet worden ingewonnen indien het goed is gelegen in een gebied waarvoor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat, wat te dezen het geval is. Het feit dat de verwerende partij in het bestreden besluit heeft overwogen dat ze het advies niet heeft ingewonnen omdat “de in de aanvraag vermelde werkzaamheden en handelingen (...) omwille van hun omvang en/of

ligging vrijgesteld (zijn) van het voorafgaand eensluidend advies van de gemachtigde ambtenaar”, doet aan die vaststelling geen afbreuk en is niet van aard het bestreden besluit te vitiëren.

20. Het toentertijd geldende artikel 52, § 4 van het gecoördineerde decreet bepaalde wat volgt :

“Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning afgegeven is, moet op het terrein worden aangeplakt door de aanvrager, hetzij, wanneer het een werk betreft, vóór de aanvang van het werk en tijdens de gehele duur ervan, hetzij, in de overige gevallen, zodra de voorbereidselen voor de uitvoering van de handeling of handelingen worden getroffen en tijdens de gehele duur van de uitvoering ervan. Gedurende die tijd moet de vergunning en het bijbehorende dossier, of een door het gemeentebestuur of de gemachtigde ambtenaar gewaarmerkt afschrift van deze stukken, voortdurend ter beschikking van de in artikel 69 aangewezen ambtenaren liggen, op de plaats waar het werk uitgevoerd en de handeling of handelingen verricht worden”.

Uit de voormelde bepaling blijkt dat de bekendmaking door aanplakking een element is van de uitvoering van de vergunning. Het gebeurlijk niet naleven van deze verplichting heeft niet de onwettigheid van het bestreden besluit tot gevolg.

21. Het middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, elk voor de helft.

De tussenkommende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van
zevenentwintig april 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens