

directie Ruimte
dienst Ruimtelijke Vergunningen

Besluit van de Deputatie

vergadering van
11 augustus 2016

aanwezig
Briers Jan,
gouverneur-voorzitter

Vercamer Alexander
Versnick Geert
Hertog Peter
Dauwe Jozef
Bruggeman Hilde
Couckuyt Eddy

leden

kenmerk
betreft

R02/33-11/B.01-401

**Aalst - Roelandt - Van Den Meersch - Beroep - Aanvraag
stedenbouwkundige vergunning**

RvVB-dossier - oprichten van een vrijstaande
eengezinswoning en een tuinhuis, de aanleg van
verhardingen

verslaggever

Hilde Bruggeman

1. Feitelijke en juridische gronden

De Smet Albert,
provinciegriffier

dossiernummer:
1603308

zittingnummer:
187

termijn:
13 augustus 2016

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij Besluit van 15 mei 2009 van de Vlaamse Regering houdende coördinatie van de decreetgeving op de ruimtelijke ordening, hierna VCRO;

Gelet op de beslissing van 2 mei 2011 van het college van burgemeester en schepenen van Aalst houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door de heer en mevrouw Roelandt – Van Den Meersch, Fosselstraat 82 te Affligem, strekkende tot het oprichten van een vrijstaande eengezinswoning en een tuinhuis, de aanleg van verhardingen (regularisatie), op een terrein gelegen te Erembodegem, deelgemeente van Aalst, Kromme Elleboogstraat, kadastraal gekend 11° afdeling, sectie A, nr. 1293G²;

dat de beslissing op 20 mei 2011 betekend werd;

Gelet op het beroep, ingesteld door de heer Yves Loix, advocaat, namens de heer en mevrouw Roelandt – Van Den Meersch, zijnde de aanvrager, bij aangetekend schrijven van woensdag 1 juni 2011, tegen voormelde beslissing; dat het beroep ontvankelijk is ingesteld;

Gelet op de beslissing van de deputatie van 25 augustus 2011 waarbij voormeld werd ingewilligd en een stedenbouwkundige vergunning werd verleend;

Gelet op het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen nr. RvVB/A/1516/0837 waarmee voormelde beslissing werd vernietigd;

Gelet op het andersluidend verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van 7 juni 2016;

dat werd gevraagd om gehoord te worden, bijgevolg werden alle partijen uitgenodigd; Gehoord in zitting van dinsdag 14 juni 2016; in aanwezigheid van gedeputeerde-voorzitter Hilde Bruggeman, en mevrouw Veerle Van der Heyden, provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar;

./...

Appellant: de heer en mevrouw Marino Roelandt – Gina Van Den Meersch, bijgestaan door mevrouw Katrien Vergauwen, loco-advocaat de heer Yves Loix;

Namens derden: de heer Sander Kaïret, loco-advocaat de heer Pieter Jongbloet;

Namens de stad: de heer Dirk Van Heuven, advocaat;

Gelet op de replieken ingediend naar aanleiding van en/of geformuleerd tijdens de hoorzitting;

1.1 Planologische voorschriften

- Het terrein ligt binnen de perimeter van het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem. De bouwplaats ligt in een woongebied waarvoor de artikels 5.1.0 en 6.1.2.1 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassingen van de gewestplannen van toepassing zijn. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- Het terrein is niet gelegen binnen de grenzen van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Het terrein is gelegen in een goedgekeurde, voor het perceel van de aanvraag niet vervallen verkaveling.
- RVVB uitspraak over wegenis

Op 18 januari 2011 vernietigde de Raad van State de eerder door het college verleende stedenbouwkundige vergunning van 20 november 2006, en dit op grond van de hiernavolgende motieven:

“Uit de gegevens van het dossier blijkt dat het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, de kavel 13 van de door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Erembodegem op 7 januari 1963 verleende verkavelingsvergunning uitmaakt en dat deze kavel, samen met de kavel 14, door deze vergunning als tuinbouwgrond wordt bestemd. Artikel 192, §2 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna DRO), zoals dit toentertijd gold, luidt als volgt §2. Tot het in artikel 191 §1, derde lid 4°, vermelde deel van het vergunningenregister volledig is opgemaakt door de gemeente en goedgekeurd door de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar, bestaat er een vermoeden dat een verkavelingsvergunning voor een niet-bebouwd deel van een verkaveling die dateert van voor 22 december 1970, vervallen is. De gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar neemt een beslissing over dit deel van het vergunningenregister binnen 60 dagen nadat de gemeente hem daarom verzocht heeft.

In elke gemeente wordt een bericht aangeplakt dat de eigenaars van een niet-bebouwde kavel of meerdere niet-bebouwde kavels in vergunde niet-vervallen verkavelingen die dateren van voor 22 december 1970, oproept om zich te melden bij het college van burgemeester en schepenen. De Vlaamse regering neemt de nodige maatregelen om te zorgen voor de onmiddellijke aanplakking

./...

na de inwerkingtreding van dit decreet en voor een bericht in ten minste drie dagbladen die in het Vlaamse Gewest worden verspreid.

Als geen enkele eigenaar van een onbebouwde kavel zich gemeld heeft bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000, dan is de verkavelingsvergunning voor de onbebouwde kavel of kavels definitief vervallen.

Als een eigenaar zich bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000 gemeld heeft, dan gaat het college van burgemeester en schepenen na of de verkavelingsvergunning niet reeds vervallen is met toepassing van de regeling, opgenomen in punt 12 van bijlage 2 [...]

Onder een "onbebouwde kavel" in de zin van de voormelde bepaling moet een kavel worden begrepen waarvoor de in de verkavelingsvergunning voorziene woningbouw niet is gerealiseerd.

Noch het standpunt van de verwerende partij dat een onbebouwd deel van een verkaveling moet worden begrepen in de "spraakwoordelijke betekenis van het woord, zijnde een gedeelte van een verkaveling dat onbebouwd is", noch het standpunt van de tussenkomende partij dat het begrip "onbebouwde kavel" in de meest algemene zin moet worden geïnterpreteerd als een kavel welke niet is bebouwd, onafgezien de bestemming welke aan het betreffende perceel is gegeven", aangezien "de decreetgever (...) niet heeft geopteerd om een invulling te geven aan het begrip", kan worden bijgetreden. Het kan niet de bedoeling van de decreetgever zijn geweest om op een perceel, dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening van een verkaveling door de vergunningverlenende overheid van bebouwing is uitgesloten, na zowat dertig jaar of meer, ingevolge het louter verstrijken van de in artikel 192 DRO voorziene negentig dagen termijn, alsnog bebouwing toe te laten, in strijd met de wat betreft de kavels 13 en 14 uitgevoerde verkavelingsvergunning van 7 januari 1963.

Aangezien voor het perceel waarop het bestreden besluit betrekking heeft, door de voormelde verkavelingsvergunning van 7 januari 1963, niet in woningbouw maar in "tuinbouw" is voorzien, kan dit perceel niet als een onbebouwde kavel in de zin van de voormelde bepaling worden begrepen. De omstandigheid dat geen enkele eigenaar van het kwestieuze perceel zich gemeld heeft bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van 90 dagen na 1 mei 2000, bracht derhalve niet het verval van de meer vermelde verkavelingsvergunning voor het kwestieuze perceel in toepassing van artikel 192 §2 DRO met zich mee. De verwerende partij is er in het bestreden besluit ten onrechte van uitgegaan dat het kwestieuze perceel niet "binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet-vervallen verkaveling" is gelegen, minstens heeft zij in het bestreden besluit niet aangegeven op welke goede gronden zij daartoe heeft kunnen besluiten. Het middel is gegrond."

1.2 Andere relevante gegevens betreffende de ruimtelijke context

- Het terrein ligt aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg.
- De aanvraag moet niet voor advies voorgelegd worden aan entiteit van het agentschap RO-Vlaanderen, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is.

1.3 Externe adviezen

Er zijn vanuit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening geen verplichte externe adviezen vereist.

./...

1.4 Historiek

Het college van burgemeester en schepenen leverde op 19 mei 2006 een gunstig stedenbouwkundig attest nr. 2 af voor het bouwen van een vrijstaande ééngesinswoning.

Op 4 oktober 2006 dienden de heer en mevrouw Roelandt Marino – Van Den Meersch Gina een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een vrijstaande ééngesinswoning en een tuinhuis en aanleg van verhardingen te 9320 Erebodygem, Kromme Elleboogstraat, met kadastrale omschrijving EREBODYGEM, 11^{de} AFD, sectie A, nr(s) 1293G 2.

Op 20 november 2006 verleende het college van burgemeester en schepenen de stedenbouwkundige vergunning.

Op 18 januari 2011 vernietigde de Raad van State de eerder door dit college verleende stedenbouwkundige vergunning van 20 november 2006.

Na het vernietigingsarrest moest een nieuwe beslissing genomen worden over de oorspronkelijke stedenbouwkundige vergunningsaanvraag. Het college van burgemeester en schepenen weigerde op 2 mei 2011 de stedenbouwkundige vergunning wegens strijdigheid met de verkavelingsvergunning. Het bij deputatie ingestelde beroep werd ingewilligd in zitting van 25 augustus 2011. Bij arrest van 22 maart 2016 werd de door deputatie verleende vergunning vernietigd.

1.5 Beschrijving van de omgeving, de bouwplaats en het project

Het goed situeert zich op het grondgebied van de gemeente Erebodygem, deelgemeente van de stad Aalst. Het betreffende perceel is gelegen in een binnengebied, met name een woongebied in tweede bouwzone.

Het is via een privé toegang bereikbaar vanaf de Kromme Elleboogstraat, een volwaardig uitgeruste gemeenteweg.

De omgeving wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van in hoofdzaak gekoppelde bebouwing met twee bouwlagen, afgewerkt met een zadeldak.

Het goed bestond op het moment van de aanvraag uit een onbebouwd perceel maar is momenteel al bebouwd met een vrijstaande ééngesinswoning, welke het voorwerp uitmaakt van de voorliggende aanvraag.

De aanvraag beoogt het bouwen van een vrijstaande ééngesinswoning, het oprichten van een tuinhuis en het aanleggen van verhardingen.

De breedte van de bouwvrije stroken tussen de woning en de perceelsgrenzen bedraagt overal minimum 8 m. Ten opzichte van de voorliggende percelen langs de Kromme Elleboogstraat bedraagt de afstand tot de perceelsgrenzen 9 à 10 m.

Het ontwerp voorziet in een woning, bestaande uit één gelijkvloerse bouwlaag, afgewerkt met een zadeldak. De garage wordt voorzien in het hoofdgebouw. De kroonlijsthoogte van de woning varieert tussen 2,50 m en 4,60 m. Er worden 3 kleinschalige dakkapellen voorzien op het achtergevelvlak. Deze blijven beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte.

De aanvraag beoogt enkel het realiseren van een woonfunctie, zonder bureau of praktijkruimte. Het totale volume van de woning is kleiner dan 1000 m³.

Het ontwerp voorziet eveneens het oprichten van een tuinhuis met een grootte van 16 m², met een kroonlijsthoogte van 2,50 m en een nokhoogte van 4 m, op te richten op 2 m van de perceelsgrenzen.

./...

De voorgestelde verhardingen staan in verhouding tot de afmetingen van het perceel en blijven beperkt tot de gebruikelijke verhardingen bij een woning.

De zijgevel links, gericht naar de woningen gelegen langs de voorliggende Kromme Elleboogstraat, is voornamelijk gesloten en heeft slechts één kleine raamopening op de verdieping.

1.6 Resultaten openbaar onderzoek

De aanvraag werd niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

1.7 Motieven beslissing college van burgemeester en schepenen

“ ...

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

De thans voorliggende aanvraag is in overeenstemming met het voorstel nr 1 van het stedenbouwkundig attest van 19-05-2006.

Het advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar is niet vereist gelet op de ligging in een niet-vervallen verkaveling en het beperkte volume van minder dan 1000 m³

(zie toepassing art 2 § 2 van het BVR van 05-05-2000 en wijzigingen betreffende de vrijstelling van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar); Het perceel heeft een voldoende grote oppervlakte voor het oprichten van een vrijstaande ééngezinswoning en heeft een toegang naar de straat in volle eigendom.

De afstand tussen de woning en de perceelsgrenzen (bouwvrije stroken) bedraagt overal minimum 8 m. Ten opzichte van de voorliggende percelen langs de Kromme Elleboogstraat bedraagt de afstand tot de perceelsgrenzen 9 à 10 m.

Het ontwerp voorziet in een woning, bestaande uit 1 bouwlaag, afgewerkt met een zadeldak. De garage wordt voorzien in het hoofdgebouw. De kroonlijsthoogte van de woning varieert tussen 2,50 m en 4,60 m; Er worden 3 kleinschalige dakkapellen voorzien op het achtergevelvlak. Deze blijven beperkt tot 1/3 van de gevelbreedte.

De aanvraag beoogt enkel een woonfunctie zonder bureel of praktijkruimte. Het totale volume van de woning is kleiner dan 1000 m³;

Het ontwerp voorziet eveneens het oprichten van een tuinhuis van 16 m² met een kroonlijsthoogte van 2,50 m en een nokhoogte van 4 m, op te richten op 2 m van de perceelsgrenzen;

De voorgestelde verhardingen staan in verhouding tot de afmetingen van het perceel en blijven beperkt tot de gebruikelijke verhardingen bij een woning;

De zijgevel links, gericht naar de woningen gelegen langs de voorliggende Kromme Elleboogstraat, is voornamelijk gesloten en heeft slechts één kleine raamopening op de verdieping. De impact van de woning op de directe omgeving is beperkt, aangezien het een woning met één bouwlaag en een beperkte kroonlijsthoogte betreft. Bij het ontwerp werd aldus voldoende rekening gehouden met de beperkingen van het perceel binnen de onmiddellijke omgeving. De afstand tussen de woning op het betreffende perceel en de bestaande woningen langs de Kromme Elleboogstraat bedraagt 25 à 35 m. De goede ruimtelijke ordening en het belang van de aanpalende percelen worden door de aanvraag aldus niet in het gedrang gebracht. Het stedenbouwkundige aspect van de omgeving wordt door de aanvraag niet geschaad.

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

/...

De aanvraag is evenwel niet voor vergunning vatbaar wegens de strijdigheid met de verkavelingsvergunning, afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 7 januari 1963.

De aanvraag is niet voor vergunning vatbaar wegens de strijdigheid met de verkavelingsvergunning van 7 januari 1963. ..."

1.8 Argumentatie appellant, hier de aanvrager

Appellanten stellen in hun beroepschrift dat de verkaveling is vervallen. Hiervoor halen zij argumentatie uit artikel 4.6.4 §2 VCRO, waarin wordt bepaald:

"Art. 4.6.4. §2. Een verkavelingsvergunning waarbij nieuwe wegen worden aangelegd, of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege wanneer:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 4.2.20, §1;*
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;*
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de vergunning in laatste aanleg niet is overgegaan tot registratie van de in §1 bedoelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels."*

Appellanten stellen dat de verkavelingsvergunning dateert van 7 januari 1963. Appellanten leggen een stuk neer waaruit blijkt dat de kosteloze grondafstand dateert van 30 december 1970, zijnde quasi 9 jaar na het verlenen van de verkavelingsvergunning. Hieruit besluiten appellanten dat aan de in de verkavelingsvergunning opgelegde last niet werd voldaan binnen de gestelde periode van 5 jaar, waardoor de verkaveling als vervallen dient te worden beschouwd.

2. Motivering

2.1 De watertoets

Het terrein ligt niet in een recent overstroomd gebied of in (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied.

Er wordt voldaan aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten; infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Er is geen schadelijk effect voor het watersysteem te verwachten. De doelstellingen van het decreet betreffende het integraal waterbeleid worden niet geschaad.

2.2 De MER-toets

Artikel 4.3.1. van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid vereist dat bepaalde projecten aan een milieueffectrapportage worden onderworpen.

Huidige aanvraag omvat geen project dat is opgenomen in de lijsten van bijlage I, II of III van het MER-besluit van 10 december 2004.

./...

2.3 De juridische aspecten

De aanvraag beoogt het bouwen van een vrijstaande eengezinswoning, het oprichten van een tuinhuis en het aanleggen van verhardingen.

De aanvraag is gelegen binnen een verkaveling, waarvan de vergunning werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen op 7 januari 1963. Appellanten stellen in hun beroepsschrift, dat de verkaveling is vervallen. Hiervoor verwijzen zij naar artikel 4.6.4 §2 VCRO.

Appellanten stellen dat de verkavelingsvergunning dateert van 7 januari 1963. Appellanten leggen een stuk neer waaruit blijkt dat de kosteloze grondafstand dateert van 30 december 1970, zijnde quasi 9 jaar na het verlenen van de verkavelingsvergunning. Hieruit besluiten appellanten, dat aan de in de verkavelingsvergunning opgelegde last niet werd voldaan binnen de gestelde periode van 5 jaar, waardoor de verkaveling als vervallen dient te worden beschouwd.

Voor het vellen van een oordeel over het verval van de verkaveling dient er gekeken te worden naar de wetgeving zoals zij ten tijde van het vermeende verval van kracht was.

Dit komt neer op het nalezen van de wet van 22 december 1970 tot wijziging van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw.

Hierbij is artikel 26, §2 van toepassing, welk bepaalt dat een verkaveling van voor 1 januari 1965 vervallen is, als niet voor 1 oktober 1970 aanvang van de wegeniswerken is genomen.

De vraag dient gesteld, of enkel op basis van de eerder geciteerde akte van grondafstand van 30 december 1972, tot de conclusie is te komen dat de werken niet voor 1 oktober 1970 een aanvang hebben genomen.

Het stuk waarop de bestreden beslissing steunt is een 'akte van afstand van grond aan de gemeente' van 30 juli 1972 door "Maria Rosseels en Andreas Rosseels voor de aanleg van de wegen nrs. 22 en 23 - Scherrestraat - Kromme. Elleboogstraat" en heeft betrekking op een oppervlakte van 323 m² op een plaats kadastraal gekend als sectie A, nr. 1293/deel. De afstand van grond gebeurt tegen een vergoeding van '1 50.000 fr'.

Een tijdens de beroepsprocedure neergelegd stuk betreft echter een proces-verbaal van voorlopige aanvaarding van de uitvoering van wegeniswerken, daterend van 4 maart 1969, dat betrekking heeft op de verbeteringswerken aan de Scherrestraat en Kromme Elleboogstraat, waarin wordt vastgesteld dat "*alle werken werden uitgevoerd overeenkomstig de regels der kunst en de aanduidingen en voorschriften van de goedgekeurde plans en van het lastenboek*" en door een afgevaardigde van de pvba ASTRO verklaard wordt de werken voorlopig te aanvaarden. De vaststellingen en verklaringen luiden als volgt:

"Ten jare negentienhonderd negen en zestig op. 4 maart ben ik, ondergetekende, OSSELAER, stedenbouwkundige, als afgevaardigde van de p.v.b.a ASTRO, en in gezelschap van de heren: Boel Frans burgemeester. en Verscheiden F konstrukteur en André Schockaert, aannemer, overgegaan tot het onderzoek van de in de hoofding vermelde werken, met het doel tot de voorlopige aanvaarding ervan over te gaan.

/...

Ik heb vastgesteld dat alle werken werden uitgevoerd overeenkomstig de regels der kunst en de aanduidingen en voorschriften van de goedgekeurde plans en van het lastenboek.

Ik verklaar ze dan ook voorlopig te aanvaarden."

Voormeld document heeft betrekking op de wegeniswerken, met name werken aan de wegen 'nrs. 22 en 23 - Scherrestraat - Kromme Elleboogstraat'.

Uit de 'voorlopige aanvaarding' van deze werken kan niet anders dan afgeleid worden dat deze wegenwerken op dat ogenblik, met name op 4 maart 1969, reeds beëindigd waren.

Het gegeven dat er later gebreken worden vastgesteld en de eindoplevering en vrijgave van borgtocht op een later tijdstip gebeurt, doet aan deze conclusie geen afbreuk. Evenmin als het gegeven dat op een later tijdstip door enkele eigenaars van gronden langs deze wegenis een 'akte van afstand van grond aan de gemeente' wordt ondertekend.

Uit wat voorafgaat dient bijgevolg te worden geconcludeerd, dat de aan de verkavelingsvergunning verbonden wegeniswerken voor deze grondafstand zijn uitgevoerd, op basis van een proces-verbaal van oplevering opgemaakt op 4 maart 1969. Hieruit dient besloten, dat de verkaveling niet als vervallen kan worden beschouwd.

Het perceel waarop de bestreden vergunning betrekking heeft, betreft de kavel 13 van de op 7 januari 1963 verleende verkavelingsvergunning; deze kavel wordt, samen met de kavel 14, in deze verkavelingsvergunning als "tuinbouwgrond" bestemd. Echter, het wettelijk doel van de verkavelingsvergunning wordt miskend door de bestemming als niet-bebouwbaar "tuinbouwgrond". Een verkaveling dient enkel om tot woningbouw te kunnen overgaan. Vandaar dat kavel 13 destijds bedoeld was als "niet behorende tot de verkaveling". Ook de redenering dat het eigenlijk om een 'tuinzone' gaat, kan niet worden gevolgd. Immers, waarom werden er dan 2 afzonderlijke loten, met een afzonderlijke ingang gecreëerd? Tenslotte gaat ook de redenering dat de kavels 13 en 14 onbebouwd zouden moeten blijven niet op, aangezien deze redenering zonder meer strijdt met de bestemming die per definitie net wel bestemd is voor bebouwing, met name (glas)tuinbouw. Aangezien de verkaveling manifest onwettig is en zodoende als onbestaande te beschouwen, moet deputatie deze verkaveling als onbestaande negeren.

Bovendien kan verwezen worden naar de Steenodoctrine, die teruggaat op het Steeno-arrest nr. 23.832 van 20 december 1983 van de Raad van State. In dat arrest wordt gesteld dat de vaststelling van het gewestplan van rechtswege de ermee strijdige bepalingen van vroegere gemeentelijke plannen van aanleg opheft. In casu doet de verkaveling zich voor als een louter gemeentelijk bestemmingsvoorschrift aangezien er geen verkavelingsvoorschriften zijn.

De aanvraag is dan ook principieel in overeenstemming met de bestemming woongebied volgens het gewestplan.

2.4 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.

./...

Voorliggende aanvraag beoogt het oprichten van een eengezinswoning met afzonderlijk tuinhuis. Het perceel bevindt zich in een tweede bouwzone ten opzichte van de Kromme Elleboogstraat. Er worden voldoende ruime bouwvrije stroken gerespecteerd, waarbij de afstand tot de voorliggende bebouwde percelen varieert van 9m tot 10m.

Het gabariet van de woning is beperkt tot één bouwlaag onder zadeldak. Er zijn geen dakuitbouwen aan de voorgevelzijde. Op die manier wordt de privacy naar de aanpalende eigendommen gevrijwaard. Bovendien wordt het bestaande groen langsheen de zijdelingse perceelsgrenzen behouden, hetgeen de privacy nog meer vergroot.

Het perceel is in oppervlakte voldoende ruim om de gevraagde eengezinswoning te dragen, met nog voldoende resterende tuinzone.

De goede ruimtelijke ordening wordt met voorliggende aanvraag niet geschonden.

2.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat, dient besloten dat het beroep voor inwilliging vatbaar is.

De stedenbouwkundige vergunning kan worden verleend.

3. **Besluit**

Artikel 1: Het beroep ingesteld tegen de beslissing van 2 mei 2011 van het college van burgemeester en schepenen van Aalst houdende weigering van een stedenbouwkundige vergunning, aangevraagd door de heer en mevrouw Roelandt – Van Den Meersch, wordt ingewilligd.

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend.

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, als die nodig zouden zijn.

De adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen zijn na te leven. Eventuele kosten voor uitbreiding van de netten zijn ten laste van de aanvrager.

Artikel 2: Afschrift van dit besluit wordt gestuurd aan:

1. de heer en mevrouw Marino Roelandt - Gina Van Den Meersch, Kromme Elleboogstraat 36 bus A te 9320 Erembodegem;
2. de heer Yves Loix, advocaat, mevrouw Nele Ansoms, advocaat, Mechelsesteenweg 27 te 2018 Antwerpen;
3. de heer Pieter Jongbloet, advocaat, Jan Jacobsplein 5 te 1000 Brussel;
4. Publius Advocaten, mevr. Dorien Geeroms, de heer Dirk Van Heuven, advocaten, Cogels Osylei 61 te 2600 Berchem;
5. het college van burgemeester en schepenen van en te 9300 Aalst;
6. de Raad voor Vergunningsbetwistingen;
7. de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar;

Hou rekening met volgende bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, relevant na een beslissing van de deputatie:

Aanplakking

/...

§4. Een mededeling die te kennen geeft dat de vergunning is verleend, wordt door de aanvrager gedurende een periode van dertig dagen aangeplakt op de plaats waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft. De aanvrager brengt de gemeente onmiddellijk op de hoogte van de startdatum van de aanplakking. De Vlaamse Regering kan, zowel naar de inhoud als naar de vorm, aanvullende vereisten opleggen waaraan de aanplakking moet voldoen.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde waakt erover dat tot aanplakking wordt overgegaan binnen een termijn van tien dagen te rekenen vanaf de datum van de ontvangst van de uitdrukkelijke beslissing of van de kennisgeving van de stilzwijgende beslissing.

De gemeentesecretaris of zijn gemachtigde levert op eenvoudig verzoek van elke belanghebbende, vermeld in artikel 4.7.21, §2, een gewaarmerkt afschrift van het attest van aanplakking af.

36 dagen wachten

§5. Van een vergunning, afgegeven door de deputatie, mag gebruik worden gemaakt vanaf de zesendertigste dag na de dag van aanplakking. Hetzelfde geldt voor de vergunning, afgegeven door het college van burgemeester en schepenen, waartegen het beroep door de deputatie stilzwijgend is afgewezen. Het eerste lid geldt onverminderd artikel 4.5.1, §2, van deze codex en artikel 4.2.6, §2, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Verval van de stedenbouwkundige vergunning

Art. 4.6.2. §1. Een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° de verwezenlijking van de stedenbouwkundige vergunning wordt niet binnen twee jaar na de afgifte van de vergunning in laatste administratieve aanleg gestart;

2° de werken worden gedurende meer dan twee jaar onderbroken;

3° de vergunde gebouwen zijn niet winddicht binnen drie jaar na de aanvang van de werken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning aanhangig is bij de Raad voor vergunningsbetwistingen, behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschade desalniettemin behouden.

Indien de stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§2. Onverminderd §1 vervalt een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur waaraan een sociale last, vermeld in artikel 4.1.16 van het decreet van (...) betreffende het grond- en pandenbeleid, is verbonden, van rechtswege indien de sociale last uitgevoerd wordt in natura en de werken niet zijn voltooid binnen de vijftientienjarige termijn, vermeld in artikel 4.1.20, §1, eerste lid, 2°, van voormeld decreet.

§3. Het verval van een stedenbouwkundige vergunning voor onbepaalde duur geldt slechts ten aanzien van het niet afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt indien het, desgevallend na slooping van de niet afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwtechnische vereisten.

Beroepsmogelijkheden Raad voor Vergunningsbetwistingen

(Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, www.rvvb.be)

Er is een beroep tegen deze beslissing mogelijk bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Het beroep wordt ingediend bij wijze van verzoekschrift, per beveiligde zending aan de Raad toegezonden, binnen de 45 dagen, die ingaan hetzij de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is, hetzij de dag na de startdatum van de aanplakking, in alle andere gevallen.

Als de Raad het beroep ontvankelijk en gegrond acht, zal zij de bestreden beslissing vernietigen, waarna de Deputatie een nieuwe beslissing zal moeten nemen.

In afwachting van een uitspraak van de Raad kan de bestreden beslissing door de Raad geschorst worden. U kan zich in deze procedure laten bijstaan of vertegenwoordigen door een raadsman.

De beroepsmogelijkheden en de procedure worden geregeld in de artikelen 4.8.1, 4.8.2 en 4.8.11 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en in het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Deze regelgeving vindt u ondermeer terug op de website van de Raad voor Vergunningsbetwistingen www.rvvb.be.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de ruimtelijke ordening. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Gent, 11 augustus 2016

namens de Deputatie:

de provinciegriffier,
(get.) Albert De Smet

de gouverneur-voorzitter,
(get.) Jan Briers

Voor eensluidend verklaard uittreksel
namens de provinciegriffier
de gedelegeerde ambtenaar :

Jan De Koninck

assistent

