

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 4 april 2017 met nummer RvVb/A/1617/0736
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0577/SA/0563

Verzoekende partij	de heer Camille DEBIÈVRE , met woonplaatskeuze te 9551 Ressegem, St. Mauritsplein 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkomenende partij	de heer Udo ACKOU vertegenwoordigd door advocaat Filip ROGGE met woonplaatskeuze op het kantoor te 9810 Nazareth, 's Gravenstraat 42

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 1 juni 2015 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 16 april 2015.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele van 17 december 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van een bestaande woning en het oprichten van een meergezinswoning met 4 appartementen op een perceel gelegen te 9551 Ressegem (Herzele), Goezestraat 38, met als kadastrale omschrijving afdeling 4, sectie B, nummer 0176N.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 7 september 2015 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 25 september 2016 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met een arrest van 15 december 2015 met nummer RvVb/S/1516/0350 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota

in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 31 januari 2017.

De procespartijen 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

1.

Op 12 juni 2013 wordt een eerste vergunningsaanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning met 4 woonentiteiten en garages door het college van burgemeester en schepenen geweigerd. De verwerende partij verwerpt op 15 november 2013 het administratieve beroep tegen deze beslissing.

Op 2 april 2014 wordt een tweede vergunningsaanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning met 4 woonentiteiten en garages door het college van burgemeester en schepenen vergund. De verwerende partij wil op 14 augustus 2014 het administratieve beroep van de huidige verzoekende partij tegen deze beslissing in en weigert de gevraagde stedenbouwkundige vergunning.

2.

De tussenkomende partij dient op 26 september 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van een woning + de oprichting van een meergezinswoning met garages”* op een perceel te 9551 Ressegem (Herzele), Goezestraat 38. Ten opzichte van de voorgaande aanvraag worden in het huidige ontwerp de dakuitbouwen weggelaten.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem’, vastgesteld met koninklijk besluit van 30 mei 1978 in woongebied met landelijk karakter. Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het op 1 oktober 1969 goedgekeurd bijzonder plan van aanleg ‘Dorpscentrum’, meer bepaald in een strook voor gesloten bebouwing (artikel 3), in een strook voor voortuintjes (artikel 6) en in een strook voor koeren en tuinen (artikel 7).

Het perceel ligt ook in het gezichtsveld van de als monument beschermde St-Mauritskerk en in het beschermd dorpsgezicht ‘omgeving kerk, pastorie en mote’.

Er wordt in eerste administratieve aanleg geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke brandweer adviseert op 14 oktober 2014 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 15 december 2014 gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 17 december 2014 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomen partij. Het college beslist:

“ ...

Goede ruimtelijke ordening

Gelet op de bestemming, de plaatselijke bebouwingstoestand en de motiveringsnota gevoegd bij het bouwdoossier;

Gelet op de uitgebrachte adviezen van de nutsmaatschappijen;

Overwegende dat Onroerend Erfgoed Gent in tegenstelling tot vorige aanvraag, geen advies over dit ontwerp uitbracht;

Overwegende dat een meergezinswoning binnen de normen van het vigerend B.P.A. vergund kan worden (zie aansluiting met de bestaande meergezinswoning het Goezestraat, realisatie door dezelfde bouwheer);

Dat dit plan moet beschouwd worden als het meest recente en gedetailleerde plan, waarvan de herzieningsprocedure momenteel nog altijd loopt (uitwerking via een ruimtelijk uitvoeringsplan);

Overwegende dat de gemeenteraad ter gelegenheid van de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een richtlijn (beleidsvisie) heeft vastgesteld met betrekking tot het aan banden leggen van appartementsbouw in de landelijke kernen;

Dat vastgesteld wordt dat de deputatie in beroepsfase van de vorige aanvraag verwijst naar de specifieke situatie, waarbij op het aanpalend perceel al een hedendaags gebouw werd opgericht en dit de context mede bepaalt waarbinnen dergelijke aanvragen dienen afgewogen te worden en gesteld wordt dat op die plek een meergezinswoning aanvaardbaar is;

Dat nog volgens dit beroepsorgaan de nieuwe aanvraag voor een meergezinswoning binnen de normen van het B.P.A. (thans zonder afwijking welke een openbaar onderzoek vergt), voor vergunning in aanmerking kan komen;

Gelet op de centrale ligging en het opzet om enerzijds in lokale verdichting te voorzien, anderzijds de laatste fase van de woonontwikkeling op dit hoekperceel te realiseren;

Deze beoordeling - als uitvoering van art. 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met het oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO:

- Functionele inpasbaarheid: het oprichten van een meergezinswoning is functioneel inpasbaar in de nabije woonomgeving;

- Mobiliteitsimpact: parkeren op eigen terrein is voldoende mogelijk

- Schaal: het project is qua schaal inpasbaar in de nabije omgeving (woonlint wordt afgewerkt met gabarit onder 2 woonlagen met dak)

- Ruimtegebruik en bouwdichtheid: het voorgestelde project is verenigbaar met de omgeving

- Visueel-vormelijke elementen: door een aangepaste architectuur en het gekozen materiaalgebruik is de aanvraag visueel-vormelijk in overeenstemming met de nabije omgeving.

- Cultuurhistorische aspecten: /

- Bodemreliëf: /

Aangezien de aanvraag de goede ruimtelijke ordening niet in het gedrang brengt, is voorliggend project voor vergunning vatbaar.

Algemene conclusie

Het college van burgemeester en schepenen kan de stedenbouwkundige vergunning rechtstreeks verlenen op basis van het plan dat het toetsingskader ervoor vormt, nl. het bij K.B. goedgekeurde plan van aanleg.

Voorwaarden :

- De uitgebrachte adviezen zijn op te volgen.*
- De boom op de binnenplaats dient te worden behouden omwille van zijn landschapswaarde.*

...”

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 14 januari 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 maart 2015 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te verlenen onder voorwaarden.

Na de hoorzitting van 31 maart 2015 verklaart de verwerende partij het beroep op 16 april 2015 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

1.1 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 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater door het voorzien van een hemelwaterput van 12.500 liter.

Uit dit alles blijkt dat de doelstellingen van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid niet geschaad worden en kan geconcludeerd worden dat voorliggende aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning de watertoets doorstaat.

1.2 De MER-toets

Het gaat hier niet om een project opgenomen in bijlage II bij de Richtlijn 2011/92/EU betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten (zgn. MER-richtlijn).

Gelet op hetgeen voorafgaat kan gesteld worden dat geen MER moet worden opgemaakt.

1.3 De juridische aspecten

De vergunningverlenende overheid dient de aanvraag te toetsen aan de gebruikelijke inzichten en noden betreffende een goede aanleg der plaats, gebaseerd op de eerder geciteerde voorschriften van het van kracht zijnde BPA als meest recente en gedetailleerde plan.

Sedert lange tijd is werk gemaakt om het geciteerde BPA te herzien, maar de ingestelde procedures hebben niet geleid tot een effectieve herziening met meer actuele bouwvoorschriften. Bijgevolg dient de aanvraag zich te richten naar het BPA van 1969.

Voorliggend project beoogt het bouwen van een meergezinswoning met 4 wooneenheden en garages, gelegen in een strook voor gesloten woningbouw, een strook voor bijgebouwen en een strook voor koeren en tuinen.

In vergelijking met het vorig ingediende (geweigerd) project werden de dakuitbouwen weggelaten.

Hoewel het dossier aangepast werd aan de opmerkingen van de gemeente en de deputatie, is de aanvraag toch nog (beperkt) strijdig met de geldende voorschriften verbonden aan het BPA voor wat betreft volgende punten:

"- 3.b.3 De maximum bouwhoogte is 7 m, de minimum 6 m. Deze hoogte is gemeten vanaf het voetpad tot onder de dakgoot: De bouwhoogte moet doorlopend dezelfde zijn. De eerst uitgevoerde constructie geeft de maat aan voor het aanpalende werk.

- 3.e.2. Voor hellende daken bestaat de bedekking uit pannen of leien. De liggende dakvensters, kleiner dan 0.25 m² per stuk en max. 1 m² totale oppervlakte per dakvlak zijn toegelaten in de voorzijde."

De voorschriften van het BPA hebben een bindende en verordenende kracht. Artikel 4.4.1. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat: "In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex

3° het aantal bouwlagen."

De aanvraag werd tijdens de procedure in eerste aanleg niet aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Tijdens de beroepsprocedure werd alsnog een openbaar onderzoek georganiseerd, zodat op heden toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.1. §1 kan gemaakt worden.

De deputatie kan -in tegenstelling tot wat de advocaat van de derden beweert- wel degelijk een openbaar onderzoek organiseren. In dit verband kan verwezen worden naar de recente rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen d.d. 8 mei 2012 (A 2012/0177). De raad stelt zeer duidelijk dat de deputatie in graad van beroep een openbaar onderzoek kan organiseren.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, draagt de organisatie van het openbaar onderzoek op aan het college van burgemeester en schepenen. Dit wil echter niet zeggen dat het houden van of het laten organiseren van een openbaar onderzoek enkel in eerste administratieve aanleg kan gebeuren.

Gelet op de devolutive werking van het administratief beroep dient een zorgvuldig handelend vergunningverlenend bestuur, wanneer zij vaststelt dat er geen openbaar onderzoek is gehouden terwijl dit volgens haar nodig was om de aanvraag in haar volledigheid te kunnen beoordelen, het dossier desgevallend terug te zenden naar het college van burgemeester en schepenen voor de organisatie van het openbaar onderzoek.

Geen enkel artikel uit de VCRO en geen enkele bepaling van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging sluit het houden van een openbaar onderzoek in tweede administratieve aanleg uit.

Meer nog, door het weigeren van de vergunningsaanvraag vanwege de enkele vaststelling dat er geen openbaar onderzoek werd gevoerd dat voor deze aanvraag vereist lijkt te zijn om een vergunning te kunnen afleveren op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO, zonder zelf het openbaar onderzoek in tweede administratieve aanleg te laten organiseren, zou de deputatie artikel 4.7.21, §1 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel schenden.

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA moet de bouwhoogte, gemeten vanaf het voetpad tot onder de dakgoot, vervat zitten tussen 6 m en 7 m. Door de helling van de straat ligt de 0-pas van voorliggend project lager dan deze van de rechter buur. Hierdoor bedraagt de kroonlijsthoogte op de hoek van de Goezestraat en het St-Mauritsplein max. 7,4 m.

Om een harmonisch straatbeeld te bekomen is een doorlopende kroonlijsthoogte te verkiezen boven een trapsgewijs verspringende hoogte. In voorliggend geval is het stedenbouwkundig aanvaardbaar dat de kroonlijst dezelfde lijn volgt als het rechtsaanpalende gebouw. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt daarenboven immers gesteld dat de bouwhoogte doorlopend dezelfde moet zijn, waarbij de eerst uitgevoerde constructie de maat aangeeft voor het aanpalende werk. De vermeerdering van de kroonlijsthoogte met 0,4 m is het gevolg van de helling van de straat en is als beperkt te beschouwen. Ook ten opzichte van de erfgoedwaarde van het beschermd dorpsgezicht zal deze beperkte verhoging van de kroonlijst geen negatieve impact hebben. Het punt waar de kroonlijst het hoogste is bevindt zich namelijk ter hoogte van de hoek van het gebouw, die het verst van de kerk en van het dorpsgezicht verwijderd is.

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA zijn liggende dakvensters toegelaten in de voorzijde, als deze kleiner zijn dan 0,25 m² per stuk en een maximale totale oppervlakte hebben van 1 m² per dakvlak. Er wordt vastgesteld dat de totale oppervlakte van de 5 dakvlakramen aan het St-Mauritsplein groter is dan 1 m².

Gelet op de beperkte breedte van de straat en de hoogte waar de dakvlakramen gepositioneerd zullen worden, zullen deze ramen amper te zien zijn vanop de straat. Net zoals de dakvlakramen in de rechtsaanpalende meergezinswoning zal de impact van deze dakramen zeer beperkt zijn.

De kleinschaligheid van de landelijke bebouwing komt hierdoor niet in het gedrang, gezien er langs de straatzijde visueel geen verschil is in het gebruik van de onderdakse ruimte als zolder of als woongelegenheid. De toegelaten dakvensters kunnen voldoende licht garanderen voor een woongelegenheid, temeer daar het een hoekpand betreft en in het andere dakvlak ook 1 m² dakvensters mogen geplaatst worden. Bijkomend dient opgemerkt te worden dat het BPA dateert van 1969 en de geldende bouwvoorschriften niet bepaald actueel zijn.

Dergelijke afwijkingen vallen onder de hoger vermelde toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1 §1. Het betreffen beperkte afwijkingen, enkel betrekking hebbend op afmetingen, welke geen enkele ruimtelijke weerslag hebben of enig nadeel vormen voor de aanpalenden, noch voor de omgeving op zich.

1.4 De goede ruimtelijke ordening

Voorliggend project zal geen negatieve impact hebben op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument, gezien het qua volume volledig in overeenstemming is

met de gebouwen in de omgeving.

De voorgestelde meergezinswoning neemt geenszins stedelijke proporties aan. Het richt zich volledig naar de bescheiden meergezinswoning op het rechtsaanpalende perceel, zowel qua voorbouwlijn, kroonlijsthoogte, dakhelling en materiaalgebruik. Door het weglaten van de dakuitbouwen (cfr. vorige aanvraag) krijgt de meergezinswoning een sobere uitstraling met een kleinschalig karakter dat passend is in het dorpsgezicht.

Alle woongelegenheden zijn kwalitatief en aangepast aan de hedendaagse normen qua wooncomfort. De woongelegenheden kunnen gebruik maken van een buitenruimte onder de vorm van een dakterras. Het gelijkvloerse appartement beschikt over een tuintje in de achtertuinzone, de woongelegenheden op de verdieping hebben als buitenruimte een terras.

Er wordt voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Het is niet de bedoeling dat voor de garages nog een extra wagen gestald wordt, zoals gesuggereerd wordt in één van de bezwaarschriften. Als elke wagen gestald is in de voorziene parkeerplaats of garage is er manoeuvreerruimte genoeg.

Het aantal verkeersbewegingen zal door de 4 bijkomende parkeerplaatsen niet noemenswaardig stijgen en zal niet tot verkeersonveiligheid leiden.

Volgens het bezwaarschrift van de eigenaars van een appartement in de rechtsaanpalende meergezinswoning (Goezestraat 38) valt de bouwlijn gelijk met de voorgevel op het gelijkvloers van het gebouw Goezestraat 38, en schuift deze dus 2 m meer naar voor t.o.v. de voorgevel op de eerste verdieping. Dit heeft volgens de bezwaarindieners een invloed op de uren zonneschijn op het terras en op de lichtinval in het appartement.

Doordat de rechtsaanpalende meergezinswoning op de eerste verdieping voorzien is van 2 m diepe terrassen aan de voorzijde van het gebouw, komt het nieuwe project inderdaad 2m naar voor t.o.v. de voorgevel van het rechtsaanpalende gebouw. Deze voorbouwlijn is evenwel volledig in overeenstemming met wat het geldende BPA voorschrijft.

Door de ligging van het nieuwbouwproject ten westen van de rechtsaanpalende meergezinswoning zal het gebouw enkel 's avonds een invloed hebben op de bezonning van het aanpalende terras. Dit terras is 6 m breed zodat deze hinder eerder beperkt zal zijn.

Wat betreft de vrees voor inkijk voor de eigenaars van de woning Goezestraat 36 dient opgemerkt dat deze woning 2 percelen verder gelegen is dan de bouwplaats. Het voorziene terras achteraan op zolderniveau kan onmogelijk een invloed hebben op de privacy gezien de bebouwing op het rechtsaanpalende perceel, tussen dit terras en het perceel van de klagers, plaatselijk circa 8 m dieper is dan het kwestieuze terras, en het terras slechts 1 m dieper komt dan de aanpalende achtergevel. Hier wordt overigens een zichtscherm geplaatst (in blauw aangeduid op het plan).

Ook de vrees voor de schending van de privacy van de eigenaars van het appartement op de eerste verdieping links, Goezestraat 38 (Deneve Dirk en Anne Leus) is niet gegrond. Het terras wordt -zoals hierboven reeds gesteld- immers aan de rechterzijde afgesloten met een zichtscherm. Als voorwaarde wordt expliciet opgelegd dat het zichtscherm ondoorzichtig moet zijn.

Het project betekent een opwaardering van de site, waar thans een verwaarloosd en leegstaand pand aan het verkommeren is.

De aanvraag is in overeenstemming met de omgeving en schaadt de goede ruimtelijke ordening niet, wel integendeel.

1.5 Conclusie

Uit wat voorafgaat dient besloten dat het derdenberoep niet voor inwilliging vatbaar is.

Stedenbouwkundige vergunning kan voorwaardelijk worden verleend.

Voorwaarde: het voorziene scherm ter hoogte van het terras op zolderniveau dient ondoorzichtig te zijn.

De uitgebrachte adviezen zijn op te volgen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

In het eerste middel voert de verzoekende partij als volgt de schending aan van het bijzonder plan van aanleg en van artikel 4.4.1 VCRO:

“ ...

Voor dergelijke vensters voorziet het bpa ‘Dorpscentrum’ echter uitdrukkelijk dat deze slechts kleiner mogen zijn dan 0,25 m² en samen per dakvlak een maximale gezamenlijke oppervlakte van 1 m² mogen hebben....

Gelet op de beperkte oppervlakte (< 0.25m²) die een dakvenster mag hebben, voorziet het voorschrift opgenomen in het bpa derhalve uitdrukkelijk dat in hellende daken louter en alleen zgn. ‘zoldervensters’ kunnen worden opgenomen, d.z. vensters met een beperkte oppervlakte die louter en alleen tot doel hebben om een zoldering van enige belichting te voorzien.

De aanvraag voorziet evenwel in een hele reeks veluxramen die louter en alleen tot doel hebben om in de zoldering toch kost wat kost een bijkomende bouwlaag te creëren.

Vooreerst kan een dergelijke afwijking onmogelijk als 'beperkt' worden gekwalificeerd. Ten eerste wijkt, wanneer aan de notie 'beperkt' een mathematische invulling zou worden gegeven, de in de aanvraag voorziene oppervlakte exponentieel af van de oppervlakenormen opgenomen in het bpa 'Dorpscentrum' zodat van een 'beperkte' afwijking geen sprake kan zijn. Maar ook wanneer aan de notie een functionele invulling zou worden gegeven, en wordt nagegaan of de afwijking als 'beperkt' kan worden beschouwd vanuit de achterliggende doelstellingen van het voorschrift, is duidelijk dat de afwijking niet beperkt is omdat het voorschrift vervat in het bpa tot doelstelling heeft dat bedaking enkel zoldervensters telt en geen bijkomende bouwlagen in de bedaking wordt gecreëerd. De voorschriften wensen de kleinschaligheid van de landelijke bebouwing binnen het bpa 'Dorpscentrum' te waarborgen. De doelstellingen van aanvrager staan hier diametraal op : aanvrager wenst op het terrein van aanvraag louter en alleen om economische motieven een maximalisatie van het aantal wooneenheden te realiseren die niet past binnen de landelijke kern te Ressegem.

Doordat het voorschrift m.b.t. de dakvensters tot doel heeft om de creatie van volwaardige bouwlagen in de bedaking tegen te gaan, wenst aanvrager buitendien toch een bouwlaag te creëren in de zoldering terwijl het bpa 'Dorpscentrum' zich hier tegen verzet.

Artikel 4.4.1. VCRO bepaalt expliciet dat afwijkingen niet worden toegestaan voor wat het aantal bouwlagen betreft. De afwijking strijdt rechtstreeks met het expliciet verbod vervat in artikel 4.4.1. VCRO om afwijkingen te voorzien voor wat het aantal bouwlagen betreft.

Verder beantwoordt het appartementsblok andermaal qua hoogte tussen voetpad en dakgoot niet aan het bpa (dat een hoogte tussen 6 en 7 meter voorziet).

Ook het toestaan van een afwijking op dit punt kan niet als 'beperkt' worden gekwalificeerd,

Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft in hun advies van 21 maart 2013 een eerdere aanvraag van aanvrager negatief geadviseerd omdat het voorziene project qua schaal en volume veel te ruimschalig was....

Uit het advies blijkt de terechte bezorgdheid dat een nieuwbouwproject op het terrein van aanvraag qua volume en schaal geen negatieve impact mag hebben op de erfgoedwaarde van het beschermd dorpsgezicht, dat de erfgoedwaarden van de kleine landelijke kern als uitgangspunt moeten dienen voor de inplanting van een nieuwbouwvolume op het betrokken perceel, en dat een nieuwbouwproject qua gabariet en inplanting dient aan te sluiten bij onze woning.

Bovendien is het terras van het dakappartement een ernstige schending van de privacy van onze woning. Dit werd ook reeds vermeld in ons bezwaar maar ook dit negatieve effect van dit nieuwbouwproject wordt niet beschouwd als een reden om de vergunning te weigeren.

In het geval van het terrein van aanvraag kan dan ook geen afwijking worden verleend op de maximale bouwhoogte onder de dakgoot, nu deze afwijking afbreuk doet aan de erfgoedwaarde van de onmiddellijke omgeving. Zulks geldt in het bijzonder voor het terrein van aanvraag, dat als hoekperceel op de kruising van de hellende Goezestraat en het St. Mauritsplein een zeer determinerende, visuele impact heeft op de erfgoedkundige belevingswaarde van Ressegem. Zeker op het perceel van aanvraag kan een afwijking

van bouwhoogtes niet als een 'beperkte' afwijking worden afgedaan gelet op de visuele impact die het perceel in kwestie heeft.

In een vorig onderzoek heeft de Deputatie in haar beslissing van 14 augustus 2014 (bijlage 6) beslist om onze derdenberoepen in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Ik begrijp niet waarom de afwijkingen van het BPA eerst wel als te ruim beschouwd werden en nadien niet meer.

...

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

De deputatie motiveert zeer duidelijk waarom zij de afwijkingen wel beperkt en aanvaardbaar vindt:

Voor de bouwhoogte:...

Het lijkt uiterst redelijk om te aanvaarden dat een kroonlijst plaatselijk (slechts) 40 cm hoger wordt uitgevoerd, als dit tot gevolg heeft dat aan een andere BPA-voorschrift, namelijk het doorlopen van de kroonlijsthoogte over verschillende gebouwen, wel kan gevolgd worden.

Een doorlopende kroonlijst is bovendien ontegensprekelijk visueel en ruimtelijk meer aangewezen dan een met kleine trappen verspringende kroonlijst. De afwijking van 40 cm, op een totale hoogte van 7m, die dan nog enkel het gevolg is van het aanwezige reliëf, is in alle redelijkheid uiterst beperkt.

Op geen enkele wijze kan deze beperkte afwijking enige andere impact hebben op de in de omgeving aanwezige erfgoedwaarden dan een gebouw dat volledig in overeenstemming is met het BPA. Integendeel kan niet anders dan geoordeeld worden dat deze afwijking voor een meer esthetisch resultaat zorgt dan een trapsgewijze sprong van kroonlijsthoogtes.

Voor de dakvlakvensters:...

Aangezien de dakvlakvensters van op straat niet zichtbaar zullen zijn, en uit de plannen duidelijk blijkt dat geenszins overdadig veel vensteroppervlak wordt toegestaan, oordeelt de deputatie in alle redelijkheid dat de afwijking beperkt en aanvaardbaar is. (Nameten op de plannen toont dat de dakvlakvensters die als afwijking vergund werden ongeveer 4% van het oppervlak van het dak bedekken).

Op geen enkele wijze houdt deze afwijking in dat een bijkomende bouwlaag wordt vergund. Het gebouw valt volledig binnen het door het BPA toegelaten gabarit en het BPA verbiedt geenszins dat de ruimte onder dak nuttig zou gebruikt worden.

Uit bovenstaande blijkt zeer duidelijk dat de afwijkingen beperkt zijn.

Het eerste middel is ongegrond.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Zoals in de bestreden beslissing weergegeven, gelden voor de aanvraag van tussenkomende partij de artikelen 3, 6 en 7 van het B.P.A. 'Dorpscentrum', zoals goedgekeurd bij K.B. van 1 oktober 1969.

Het vergunde ontwerp voorziet in vijf kleine dakvlakramen in het dak ingewerkt.

Deze blijven naar verhouding heel klein ten overstaan van de op het gelijkvloers en de verdieping voorziene raampartijen, en komen geenszins als volwaardige kijkvensters naar voor.

[afbeelding]

Wanneer deze iets groter zijn dan de voorzien 0,25 m² per stuk, en de totale oppervlakte van 1 m² komen te overschrijden, blijven deze niettemin van heel beperkte omvang in verhouding tot de rest van de woning en de overige voorziene glaspartijen, zodat de betreffende dakvlakvensters wel degelijk aan het opzet en de doelstellingen van het BPA met het voorschrift 3.e.2 beantwoorden, met name vermijden dat in het dak volwaardige vensters worden voorzien, welke noodzakelijkerwijze dakuitbouwen veronderstellen.

Dit is ten andere verschillend met de vorige, geweigerde aanvragen, alwaar in de aanwezigheid van dakuitbouwen was voorzien.

Wat betreft de liggende dakvensters is de Deputatie dan terecht komen te stellen: Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA zijn liggende dakvensters toegelaten in de voorzijde, als deze kleiner zijn dan 0,25 m² per stuk en een maximale totale oppervlakte hebben van 1 m² per dakvlak.

Er wordt vastgesteld dat de totale oppervlakte van de 5 dakvlakramen aan het St-Mauritsplein groter is dan 1 m².

Gelet op de beperkte breedte van de straat en de hoogte waar de dakvlakramen gepositioneerd zullen worden, zullen deze ramen amper te zien zijn vanop de straat. Net zoals de dakvlakramen in de rechtsaanpalende meergezinswoning zal de impact van deze dakramen zeer beperkt zijn.

De kleinschaligheid van de landelijke bebouwing komt hierdoor niet in het gedrang, gezien er langs de straatzijde visueel geen verschil is in het gebruik van de onderdakse ruimte als zolder of als woongelegenheden. De toegelaten dakvensters kunnen voldoende licht garanderen voor een woongelegenheden, temeer daar het een hoekpand betreft en in het andere dakvlak ook 1 m² dakvensters mogen geplaatst worden.

Bijkomend dient opgemerkt te worden dat het BPA dateert van 1969 en de geldende bouwvoorschriften niet bepaald actueel zijn.

Dergelijke afwijkingen vallen onder de hoger vermelde toepassingsmogelijkheden van artikel 4.4.1 §1. Het betreffen beperkte afwijkingen, enkel betrekking hebbend op afmetingen, welke geen enkele ruimtelijke weerslag hebben of enig nadeel vormen voor de aanpalenden, noch voor de omgeving op zich.

De verzoekende partij toont niet aan dat de Deputatie in haar beoordeling van de aanwezige dakvlakvensters ter hoogte van de voorzijde op onzorgvuldige wijze zou zijn te werk gegaan, dan wel tot een beslissing ter zake zou zijn gekomen welke kennelijk onredelijk dient te worden genoemd.

Minstens wordt dit door de verzoekende partij als dusdanig niet ingeroepen.

Gezien de afwijking van artikel 3.e.2 van het B.P.A. 'Dorpscentrum' louter op de afmetingen betrekking heeft, zonder dat de geest en de doelstellingen van dit voorschrift met het vergunde ontwerp worden miskend, is van enige onverenigbaarheid met artikel 4.4.1 § 1 VCRO geen sprake.

Terecht is door de Deputatie gesteld dat deze afwijking redelijkerwijze als beperkt dient te worden aanzien, zonder dat de verzoekende partij als aanpalende bewoonster, noch de omgeving, hiervan enig nadeel of enige weerslag op hun woon- of leefkwaliteit zouden komen te ondergaan.

12.

Tevens leidt de verzoekende partij uit deze aangenomen afwijking geheel ten onrechte af dat met deze vijf dakvlakramen een bijkomende bouwlaag zou worden gecreëerd, hetgeen krachtens artikel 4.4.1 VCRO onmogelijk als toegelaten afwijking kan worden vergund.

Een bijkomende bouwlaag impliceert noodzakelijkerwijze dat de totaal toegelaten bouwhoogte (6 à 7 m) flagrant wordt overschreden, aangezien in een bijkomende verdieping zou worden voorzien.

Dit is in voorliggende zaak geenszins het geval, en het voorgeschreven concept van gelijkvloers en één verdieping wordt geenszins doorbroken.

Tevens zijn de dakvlakvensters voorzien in het hellend dak, zoals door de BPA-voorschriften toegelaten, en zonder dat de BPA-voorschriften er zich komen tegen te verzetten dat onder dak wordt gewoond.

Enige afwijking van het maximum toegelaten aantal bouwlagen ligt dan ook niet voor.

13.

Wat betreft de gehanteerde bouwhoogte tot aan de kroonlijst, moet worden vastgesteld dat de gemeente HERZELE niet eens van oordeel was dat van enige afwijking ten opzichte van de maximaal toegelaten bouwhoogte sprake is.

Gelet op het hellend karakter ter plaatse, was de Deputatie van oordeel dat ter hoogte van de hoek tussen de St-Mauritsplaats en de Goezestraat een gehanteerde bouwhoogte ten belope van 7,4 m moet worden vastgesteld:

Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA moet de bouwhoogte, gemeten vanaf het voetpad tot onder de dakgoot, vervat zitten tussen 6 m en 7 m.

Door de helling van de straat ligt de 0-pas van voorliggend project lager dan deze van de rechter buur. Hierdoor bedraagt de kroonlijsthoogte op de hoek van de Goezestraat en het St-Mauritsplein max. 7,4 m.

Om een harmonisch straatbeeld te bekomen is een doorlopende kroonlijsthoogte te verkiezen boven een trapsgewijs verspringende hoogte. In voorliggend geval is het stedenbouwkundig aanvaardbaar dat de kroonlijst dezelfde lijn volgt al het rechtsaanpalende gebouw.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt daarenboven immers gesteld dat de bouwhoogte doorlopend dezelfde moet zijn, waarbij de eerst uitgevoerde constructie de maat aangeeft voor het aanpalende werk. De vermeerdering van de kroonlijsthoogte met 0,4 m is het gevolg van de helling van de straat en is als beperkt te beschouwen. Ook ten

opzichte van de erfgoedwaarde van het beschermd dorpsgezicht zal deze beperkte verhoging van de kroonlijst geen negatieve impact hebben. Het punt waar de kroonlijst het hoogste is bevindt zich namelijk ter hoogte van de hoek van het gebouw, die het verst van de kerk en van het dorpsgezicht verwijderd is.

De door de Deputatie aangegeven motieven om deze beperkte afwijking als aanvaardbaar te aanzien, zijn ingegeven door de concrete situatie ter plaatse en geïnspireerd door stedenbouwkundig-ruimtelijke motieven.

Ten andere is 0,40 m bovenop een afmeting van 7 m beperkt te noemen, zodanig dat om de redenen zoals aangegeven in de bestreden beslissing deze afwijking op de voorgeschreven bouwhoogte wel degelijk redelijkerwijs als een beperkte afwijking op de vigerende afmetingen kan worden aangeduid, en zodoende krachtens artikel 4.4.1 § 1 VCRO uitdrukkelijk wordt toegelaten.

14.

Er kan niets anders worden vastgesteld dan dat dienst Onroerend Erfgoed met betrekking tot de haar voorgelegde aanvraag geen advies heeft uitgebracht.

Met eerder uitgebrachte adviezen omtrent aanvragen welke qua voorwerp en volume afwijken van de thans vergunde aanvraag, kan geen rekening worden gehouden.

De Cel Onroerend Erfgoed dient dan ook te worden verondersteld er thans van uit te gaan dat het door tussenkomende partij laatst ingediende ontwerp vanuit het oogpunt van enige erfgoedimpact niet meer negatief diende te worden geadviseerd.

Tevens dient te worden aangegeven dat het bouwperceel zelf geenszins het voorwerp uitmaakt van enige specifieke bescherming, noch door aanwezigheid op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed wordt gekenmerkt.

Enig advies van de cel Onroerend Erfgoed is met betrekking tot het perceel van tussenkomende partij hoe dan ook niet bindend, zodat de Deputatie ter zake haar eigen beoordeling kan naar brengen, en desgevallend in de plaats kan stellen.

Het bouwwerk zelf voorhanden op het perceel van tussenkomende partij valt niet onder de bescherming van het dorpsgezicht.

Geenszins valt uit enige bepaling of regelgeving af te leiden dat tussenkomende partij zich met betrekking tot het uitgewerkte ontwerp noodzakelijkerwijze uitsluitend tot de woning links had dienen te richten, en het ontwerp niet mocht komen aan te sluiten op de reeds bestaande meergezinswoning rechts van het bouwperceel in de Goezestraat.

Door de Deputatie is redelijkerwijze gesteld geworden :

De vermeerdering van de kroonlijsthoogte met 0,4 m is het gevolg van de helling van de straat en is als beperkt te beschouwen. Ook ten opzichte van de erfgoedwaarde van het beschermd dorpsgezicht zal deze beperkte verhoging van de kroonlijst geen negatieve impact hebben. Het punt waar de kroonlijst het hoogste is bevindt zich namelijk ter hoogte van de hoek van het gebouw, die het verst van de kerk en van het dorpsgezicht verwijderd is.

De verzoekende partij toont niet aan dat beslissing op dit vlak door enige onzorgvuldigheid of door enige kennelijke onredelijkheid zou zijn aangetast.

15.

De verzoekende partij toont in geen enkel opzicht concreet aan in welke mate het terras van het dakappartement een ernstige schending van de privacy van haar woning zou uitmaken.

Met vermeende hinder of nadelen welke in geen enkele mate worden geconcretiseerd, kan geen rekening worden gehouden.

Ten andere is tussenkommende partij van oordeel dat het ontwerp wel degelijk rekening is komen te houden met de omwonenden, onder meer door het voorzien van zichtschermen, zodat de maat van het aanvaardbare niet wordt overschreden.

16.

Ten onrechte verwijst de verzoekende partij naar de uitspraak van de Deputatie dd. 14 augustus 2014.

In de eerdere weigeringsbeslissingen van de Deputatie is vermeld geworden dat een nieuwe aanvraag voor een meergezinswoning binnen de normen van het BPA, of met beperkte afwijkingen, zo nodig na een openbaar onderzoek, voor vergunning in aanmerking kwam.

De voorliggende aanvraag is in die zin aangepast geworden, en concreet werden de eerder voorziene dakuitbouwen achterwege gelaten.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij wenst te laten uitschijnen, is de Deputatie nimmer komen te stellen dat met eventuele voorgestelde afwijkingen geen rekening kon worden gehouden.

17.

Het thans vergunde ontwerp is het resultaat van de nodige aanpassingen in functie van de eerder bekomen weigeringsbeslissingen.

Het ontwerp werd geconformeerd naar de voorschriften van het BPA, met enkele beperkte afwijkingen waar mogelijk.

Doordat zich geen enkele legaliteitsbelemmering meer stelde, werd het uitgewerkte thans zowel op het niveau van de gemeente als op het niveau van de Provincie vergunbaar geacht, met telkenmale een positief advies vanwege de bevoegde stedenbouwkundige ambtenaar.

De verzoekende partij toont niet aan dat de bestreden beslissing door enige onwettigheid zou zijn aangetast, op feitelijk onjuiste gegevens zou zijn gestoeld, dan wel ongemotiveerd, onzorgvuldig of op onredelijke wijze zou zijn tot stand gekomen.

Het eerste middel is niet gegrond.

...

4.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting herneemt de tussenkomende partij in hoofdzaak haar standpunt uit de schriftelijke uiteenzetting. Met betrekking tot het aantal bouwlagen stelt zij nog:

“ ...

Tevens leidt de verzoekende partij uit deze aangenomen afwijking geheel ten onrechte af dat met deze vijf dakvlakramen een bijkomende bouwlaag zou worden gecreëerd, hetgeen krachtens artikel 4.4.1 VCRO onmogelijk als toegelaten afwijking kan worden vergund.

Het voorschrift dat in voorliggende zaak met betrekking tot het aangevraagde ontwerp op dit vlak geldt, luidt (artikel 3.b.1 van de BPA-voorschriften ‘Dorpscentrum’) :

de gebouwen bestaan uit gelijkvloers en één verdieping

De geldende BPA-voorschriften hanteren als dusdanig niet de begrippen ‘bouwlaag’ en ‘woonlaag’.

Het ontwerp beantwoordt aan het voorgeschreven concept van een gelijkvloers, een verdieping en een hellend dak.

Daarnaast voorziet artikel 3.e.3 van de BPA-voorschriften dat (ter hoogte van de achterzijde) rechtstaande dakvensters zijn toegelaten, met een maximum oppervlakte van 1/6 van het betrokken dakvlak.

Dit voorschrift laat aldus expliciet toe dat onder het dak in leefruimtes wordt voorzien.

De discussie van aantal bouw- en woonlagen is in voorliggende zaak dan ook niet aan de orde, aangezien het BPA ‘Dorpscentrum’ dit op een eigen specifieke manier heeft ingevuld (artikel 3.b.1 gecombineerd met artikel 3.e.3) en het voorliggende ontwerp aan deze voorziene invulling tegemoet komt.

Daarnaast impliceert de normale invulling van het begrip ‘bouwlaag’ dat het gaat om het aantal lagen of verdiepingen gerekend tot aan de kroonlijst van het gebouw.

Een bijkomende bouwlaag impliceert noodzakelijkerwijze dat de totaal toegelaten bouwhoogte (6 à 7 m) flagrant wordt overschreden, aangezien in een bijkomende verdieping zou worden voorzien.

Dit is in voorliggende zaak geenszins het geval, en het voorgeschreven concept van gelijkvloers en één verdieping wordt geenszins doorbroken.

In het arrest met nummer A/2013/0519 van 3 september 2013 heeft Uw Raad aangenomen dat een onderscheid dient te worden gemaakt tussen een ‘woonlaag’ en een ‘bouwlaag’.

De verzoekende partij kan gevolgd worden dat de afwijking van het voorschrift van twee woonlagen in de bestreden beslissing niet op afdoende wijze wordt gemotiveerd.

*Er moet immers vastgesteld worden dat de bestreden beslissing weliswaar een beoordeling bevat met betrekking tot het aantal “bouwlagen” – daargelaten de vraag of deze beoordeling als “afdoende” kan worden beschouwd - maar niet met betrekking tot het aantal “woonlagen”, **terwijl beide begrippen niet dezelfde lading dekken** en de*

verwerende partij dit ook niet betwist. Dat in de bestreden beslissing ook rekening is gehouden met het aantal “woonlagen” ondanks het gebruik van het begrip “bouwlaag”, zoals geargumenteed door de verwerende partij in de antwoordnota, blijkt niet uit de overwegingen van de bestreden beslissing.

Wanneer de BPA-voorschriften uitdrukkelijk toelaten dat onder het dak in leefruimtes wordt voorzien, hetgeen dan als een woonlaag zou kunnen worden opgevat, betekent dit geenszins dat het aantal woonlagen automatisch tot het voorgeschreven aantal bouwlagen zou zijn begrensd.

Verzoekende partij toont niet aan dat dit geval zou zijn, en dat de bestreden beslissing op dit vlak door een foutieve beoordeling zou zijn gekenmerkt.

Tenslotte zijn de dakvlakvensters aan de voorzijde voorzien in het hellend dak, zoals door de BPA-voorschriften toegelaten, en zonder dat de BPA-voorschriften er zich komen tegen te verzetten dat onder dak wordt gewoond.

Enige miskennis door het voorliggend ontwerp van het geldend aantal bouwlagen ligt dan ook niet voor.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij stelt dat de toegestane afwijkingen op de dakvlakvensters en de bouwhoogte niet beperkt zijn te noemen. Bovendien maakt de afwijking van de dakvensters een extra bouwlaag in de zoldering mogelijk, zodat het gevraagde in strijd is met het verbod van artikel 4.4.1 VCRO om afwijkingen toe te staan op het aantal bouwlagen.

De afwijking van de bouwhoogte is volgens de verzoekende partij in strijd met het eerder advies van het agentschap Onroerend Erfgoed en de eerdere beslissing van de verwerende partij. De afwijking zorgt voor een negatieve impact op de erfgoedwaarden. Het terras vormt tot slot nog een ernstige schending van de privacy van de woning van de verzoekende partij.

2.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, a VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd als de aanvraag in strijd is met de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg, tenzij er daarvan op geldige wijze afgeweken is.

Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt:

“...

In een vergunning kunnen, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen.

Afwijkingen kunnen niet worden toegestaan voor wat betreft:

1° de bestemming;

2° de maximaal mogelijke vloerterreinindex;

3° het aantal bouwlagen.

...”

Op grond van die bepaling is de bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan om afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften van een bijzonder plan van aanleg toe te staan aan een dubbele restrictie onderworpen. Artikel 4.4.1, §1 VCRO bepaalt dat de afwijkingen enkel betrekking mogen hebben op de perceelafmetingen, alsmede op de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen, en niet op de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Bovendien vereist artikel 4.4.1, §1 VCRO dat het om 'beperkte' afwijkingen gaat, wat inhoudt dat er geen afwijkingen mogen worden toegestaan die afbreuk doen aan de essentiële gegevens van het plan (*Parl. St. VI. P*, 2008-2009, stuk 2011/1, 136). Daaruit volgt dat de verleende afwijkingen in overeenstemming met de algemene strekking van het plan moeten blijven.

3.1.

Artikel 3.b.3 van het vigerende bijzonder plan van aanleg bepaalt dat de maximum bouwhoogte 7m is en de minimum bouwhoogte 6m. Deze hoogte is gemeten vanaf het voetpad tot onder de dakgoot: de bouwhoogte moet doorlopend dezelfde zijn. De eerst uitgevoerde constructie geeft de maat aan voor het aanpalende werk.

Artikel 3.e.2 van het bijzonder plan van aanleg bepaalt dat de bedekking voor hellende daken bestaat uit pannen of leien. De liggende dakvensters, kleiner dan 0,25m² per stuk en max. 1m² totale oppervlakte per dakvlak, zijn toegelaten in de voorzijde.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij de aanvraag heeft onderzocht op haar verenigbaarheid met de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg en heeft vastgesteld dat de aanvraag niet verenigbaar is wat betreft de bouwhoogte (een bouwhoogte van 7,4m ter hoogte van de hoek Goezestraat – St. Mauritsplein) en wat betreft de liggende dakvensters (5 dakvensters die samen een oppervlakte hebben die groter is dan 1m²).

Nadat zij een openbaar onderzoek heeft georganiseerd en op zorgvuldige en uitvoerige wijze heeft gemotiveerd waarom het houden van een openbaar onderzoek in graad van beroep mogelijk is, gaat de verwerende partij in de bestreden beslissing na of de gevraagde afwijkingen voldoen aan de voorwaarden uit artikel 4.4.1 VCRO.

3.2.

Met betrekking tot de afwijking van de bouwhoogte motiveert de verwerende partij in de bestreden beslissing:

“ ...

Door de helling van de straat ligt de 0-pas van voorliggend project lager dan deze van de rechter geboor. Hierdoor bedraagt de kroonlijsthoogte op de hoek van de Gozestraat en het St-Mauritsplein max. 7,4 m.

Om een harmonisch straatbeeld te bekomen is een doorlopende kroonlijsthoogte te verkiezen boven een trapsgewijs verspringende hoogte. In voorliggend geval is het stedenbouwkundig aanvaardbaar dat de kroonlijst dezelfde lijn volgt als het rechtsaanpalende gebouw. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt daarenboven immers gesteld dat de bouwhoogte doorlopend dezelfde moet zijn, waarbij de eerst uitgevoerde constructie de maat aangeeft voor het aanpalende werk. De vermeerdering van de kroonlijsthoogte met 0,4 m is het gevolg van de helling van de straat en is als beperkt te beschouwen.

... ”

De verwerende partij gaat bovendien op concrete wijze de impact na van de verhoging van de bouwhoogte op de erfgoedwaarde van het beschermd dorpsgezicht en besluit dat de beperkte verhoging geen negatieve impact zal hebben aangezien het hoogste punt van de kroonlijst zich het verst van het beschermd dorpsgezicht en de beschermde kerk bevindt.

De verzoekende partij toont in haar uiteenzetting niet aan dat deze beoordeling kennelijk onredelijk of foutief zou zijn. Ze stelt enkel in algemene termen dat de afwijking niet beperkt is en afbreuk doet aan de erfgoedwaarden van de landelijke kern, maar maakt haar stelling niet met concrete gegevens aannemelijk. De enkele verwijzing naar het advies van het agentschap Onroerend Erfgoed van 21 maart 2013 en een eerdere beoordeling van de verwerende partij kan hiertoe niet volstaan.

Het vermelde advies en de beoordeling van de verwerende partij waarnaar verwezen wordt, hadden immers betrekking op een voorgaande aanvraag waarin eveneens in dakuitbouwen werd voorzien. Gelet op de wijzigingen die ten opzichte van het voorgaande ontwerp zijn aangebracht, kon de verwerende partij in redelijkheid oordelen dat de gevraagde afwijkingen in het huidige ontwerp, ten opzichte van het vorige ontwerp, wél voldoen aan de voorwaarden van artikel 4.4.1 VCRO en inpasbaar zijn in de bestaande omgeving. Bovendien heeft het agentschap Onroerend Erfgoed geen advies verleend omtrent het huidige, gewijzigde ontwerp.

3.3.

Wat de afwijking van de dakvlakvensters betreft motiveert de verwerende partij:

“ ...

Gelet op de beperkte breedte van de straat en de hoogte waar de dakvlakramen gepositioneerd zullen worden, zullen deze ramen amper te zien zijn vanop de straat. Net zoals de dakvlakramen in de rechtsaanpalende meergezinswoning zal de impact van deze dakramen zeer beperkt zijn.

De kleinschaligheid van de landelijke bebouwing komt hierdoor niet in het gedrang, gezien er langs de straatzijde visueel geen verschil is in het gebruik van de onderdakse ruimte als zolder of als woongelegenheid. De toegelaten dakvensters kunnen voldoende licht garanderen voor een woongelegenheid, temeer daar het een hoekpand betreft en in het andere dakvlak ook 1 m² dakvensters mogen geplaatst worden. Bijkomend dient opgemerkt te worden dat het BPA dateert van 1969 en de geldende bouwvoorschriften niet bepaald actueel zijn.

...”

Ook op dit punt maakt de verzoekende partij in haar uiteenzetting niet concreet aannemelijk dat deze beoordeling van de verwerende partij kennelijk onredelijk of foutief zou zijn. Anders dan wat de verzoekende partij beweert, wordt hiermee op geen enkele wijze een afwijking van het aantal bouwlagen toegestaan. Het gevraagde ontwerp blijft binnen het door het bijzonder plan van aanleg vastgelegde gabariet van gelijkvloers met één verdieping en een hellend dak. Het bijzonder plan van aanleg verbiedt geenszins uitdrukkelijk dat er onder dak mag worden gewoond. Uit het louter gegeven dat het bijzonder plan van aanleg een maximale oppervlakte voor de dakvensters oplegt, kan niet zonder meer worden afgeleid dat het bijzonder plan van aanleg het gebruik van de dakverdieping in wooncontext zou verbieden.

De verzoekende partij toont evenmin concreet aan dat de gevraagde afwijking niet beperkt zou zijn. De loutere stelling dat de in de aanvraag voorziene oppervlakte exponentieel afwijkt van de oppervlaktennormen in het bijzonder plan van aanleg kan niet volstaan. Uit de plannen en de bijgevoegde simulatie blijkt overigens dat de dakvlakramen slechts een vrij beperkte ruimte in de totale dakoppervlakte innemen.

4.

Tot slot moet worden vastgesteld dat de verzoekende partij ook de aangehaalde privacyhinder niet concreet aannemelijk maakt. Uit de plannen blijkt, zoals de verwerende partij in haar beslissing aanhaalt, dat het terras op zolderniveau wordt afgesloten met een zichtschermbord. Bovendien wordt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk als voorwaarde opgelegd dat het voorziene scherm ondoorzichtig dient te zijn. De verwerende partij kon dan ook in alle redelijkheid oordelen dat de aanvraag, mits in achtneming van de opgelegde voorwaarden, in overeenstemming is met de omgeving.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij roept als volgt de schending in van het gelijkheidsbeginsel en het recht op een eerlijk proces:

“ ...

In de administratieve beroepsprocedure heeft de Deputatie nog een openbaar onderzoek georganiseerd (bijlage5), doch om bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen nog op ontvankelijke wijze beroep in te dienen moet de beroepsindienaar wel een voor hem nadelige vergunningsbeslissing hebben bestreden door middel van het daartoe openstaande georganiseerd administratief beroep bij de Deputatie (artikel 4.8.11. § 1, laatste lid VCRO).

Concreet betekent dit dat al wie thans nog bezwaar indient in het kader van huidig openbaar onderzoek, zijn bezwaar nooit kan afdwingen bij een onafhankelijke en onpartijdige rechter, met name door het instellen van een vernietigingsberoep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Zulks impliceert niet alleen een schending van het gelijkheidsbeginsel en het discriminatieverbod zoals vervat in o.m. artikelen 10-11 Grondwet, maar doet eveneens op manifeste wijze afbreuk aan het recht op een eerlijk proces vervat in artikel 6 EVRM.

Tijdens dit laatste openbaar onderzoek werden maar liefst 10 bezwaren ingediend. Door bovenstaande rechtspraak kunnen enkel ikzelf en eventueel mijn echtgenote dit vernietigingsberoep instellen.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij heeft geen enkel belang bij dit middel, nu zij volledig voldoet aan de voorwaarden van artikel 4.8.11. §1, laatste lid VCRO.

Het middel is onontvankelijk.

Daarnaast wordt opgemerkt dat het ‘middel’ geen kritiek uit op de bestreden beslissing, zodat het middel om deze reden eveneens onontvankelijk is.

Louter voor de volledigheid: Het is duidelijk dat er hoe dan ook geen afbreuk aan rechten en beroepsmogelijkheden kan voorvallen.

Elke belanghebbende kan, nadat hij van een vergunningsbeslissing op de hoogte is gesteld door een aanplakking, een beroep bij de deputatie indienen. Het voeren van een openbaar onderzoek heeft hierop geen impact, ten bewijze: verschillende aanvragen vereisen geen openbaar onderzoek, en verzoekende partij heeft alleszins haar belangen gevrijwaard door een beroep in te dienen.

Aangezien voor het indienen van een bezwaar in een openbaar onderzoek geen belang vereist is (eenieder kan zijn bedenkingen uiten tijdens een openbaar onderzoek) vallen door het niet voeren van een openbaar onderzoek in eerste administratieve aanleg aldus enkel die personen uit de boot die onvoldoende belang kunnen aantonen om een beroep bij de deputatie in te stellen.

Dit gemis wordt verholpen wanneer de deputatie een openbaar onderzoek laat organiseren daar waar de gemeente dit ten onrechte niet deed.

Een derde belanghebbende kon/moest aldus beroep instellen los van het voeren van een openbaar onderzoek, en een derde niet-belanghebbende (alook een derde belanghebbende) heeft zijn mening kunnen uiten in het in graad van administratief beroep georganiseerde openbaar onderzoek.

De vereiste van artikel 4.8.11. §1, laatste lid VCRO blijft aldus redelijk verantwoord, aangezien de situatie voor een derde belanghebbende op geen enkel punt wordt gewijzigd door het al dan niet (correct) voeren van een openbaar onderzoek.

Personen die in het in graad van administratief beroep georganiseerde openbaar onderzoek niet het door artikel 4.7.21. VCRO vereiste belang hebben, konden sowieso geen beroep bij de deputatie indienen, en dienvolgens evenmin bij uw Raad. Personen die in dit openbaar onderzoek een bezwaar indienen en die wel het vereiste belang hebben, konden sowieso een beroep bij de deputatie indienen. Indien deze laatste categorie heeft nagelaten een beroep in te stellen, dan verliezen zijn op grond van artikel 4.8.11. §1, laatste lid VCRO terecht, en zoals steeds, het recht op een voorziening voor uw Raad.

Het tweede middel is onontvankelijk.

...

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Het CBS van de gemeente HERZELE had niet opgemerkt dat het voorgelegde ontwerp enkele afwijkingen op de van toepassing zijnde BPA-voorschriften in zich hield, en was, gelet op de ligging van het bouwpercelen binnen de contouren van een vigerend BPA, van oordeel dat de aanvraag niet aan een openbaar onderzoek diende te worden onderworpen.

20.

De Deputatie heeft vooralsnog een openbaar onderzoek betreffende de door tussenkomende partij gestelde aanvraag georganiseerd :

De aanvraag werd tijdens de procedure in eerste aanleg niet aan een openbaar onderzoek onderworpen.

Tijdens de beroepsprocedure werd alsnog een openbaar onderzoek georganiseerd, zodat op heden toepassing van bovenvermeld artikel 4.4.1. §1 kan gemaakt worden.

De deputatie kan -in tegenstelling tot wat de advocaat van de derden beweert- wel degelijk een openbaar onderzoek organiseren.

In dit verband kan verwezen worden naar de recente rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen d.d. 8 mei 2012 (A 2012/0177). De raad stelt zeer duidelijk dat de deputatie in graad van beroep een openbaar onderzoek kan organiseren.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging, draagt de organisatie van het openbaar onderzoek op aan het college van burgemeester en schepenen. Dit wil echter niet zeggen dat het houden van of het laten organiseren van een openbaar onderzoek enkel in eerste administratieve aanleg kan gebeuren.

Gelet op de devolutieve werking van het administratief beroep dient een zorgvuldig handelend vergunningverlenend bestuur, wanneer zij vaststelt dat er geen openbaar onderzoek is gehouden terwijl dit volgens haar nodig was om de aanvraag in haar volledigheid te kunnen beoordelen, het dossier desgevallend terug te zenden naar het college van burgemeester en schepenen voor de organisatie van het openbaar onderzoek.

Geen enkel artikel uit de VCRO en geen enkele bepaling van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning, verkavelingsaanvragen en aanvragen tot verkavelingswijziging sluit het houden van een openbaar onderzoek in tweede administratieve aanleg uit.

Meer nog, door het weigeren van de vergunningsaanvraag vanwege de enkele vaststelling dat er geen openbaar onderzoek werd gevoerd dat voor deze aanvraag vereist lijkt te zijn om een vergunning te kunnen afleveren op grond van artikel 4.4.1, §1 VCRO, zonder zelf het openbaar onderzoek in tweede administratieve aanleg te laten organiseren, zou de deputatie artikel 4.7.21, §1 VCRO en het zorgvuldigheidsbeginsel schenden.

21.

De kritiek vanwege de verzoekende partij op het betreffende arrest van 8 mei 2012 lijkt exclusief aan het Grondwettelijk Hof, dan wel eventueel aan de Raad van State te moeten worden voorbehouden.

De verzoekende partij lijkt te vergeten dat de uitspraken van de Raad over het ganse Vlaamse landsgedeelte 'erga omnes' gelden, en met andere woorden door eenieder kunnen worden ingeroepen tegenover iedere individuele rechtsonderhorige en tegenover alle overheidsinstanties, zo ook door de Deputatie.

Hoedanook wordt in de bestreden beslissing terecht naar het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen van 8 mei 2012 in de zaak A/2012/0177 verwezen, overeenkomstig hetwelk het kan voorkomen dat in de administratieve beroepsfase een openbaar onderzoek moet worden gehouden.

Deze mogelijkheid is met het Decreet van 4 april 2014 houdende wijziging van de VCRO decretaal verankerd geworden, in die zin dat artikel 4.7.23 § 2 VCRO voorziet dat de vervaltermijn binnen dewelke de Deputatie haar beslissing dient te nemen, wordt verlengd tot 105 dagen, indien over de aanvraag in graad van beroep nog een openbaar onderzoek moet worden gevoerd.

Deze wijziging is op 15 april 2014 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd geworden, en sedert 25 april 2014 van kracht.

De verzoekende partij kan dan ook niet met enig goed gevolg poneren dat de bestreden beslissing door enige onwettigheid zou zijn aangetast ingevolge het organiseren van een openbaar onderzoek in graad van beroep.

In tegenstelling tot hetgeen de verzoekende partij insinueert, bestaat wel degelijk een legale basis welke in het organiseren van een openbaar onderzoek in graad van beroep voorziet, met name het eerder vermelde artikel 4.7.23 § 2 VCRO, zoals ingevoegd bij Decreet van 4 april 2014.

Van enige bevoegdheidsoverschrijding in hoofde van de Deputatie is bijgevolg geen sprake.

22.

Tevens valt niet in te zien in welk opzicht de verzoekende partij hierdoor in enigerlei mate zou zijn benadeeld geworden.

Aldus hebben derden-belanghebbenden, waaronder de verzoekende partij, de mogelijkheid bekomen om hun bezwaren en opmerkingen te formuleren omtrent de eerder minieme afwijkingen welke aangaande de voorschriften van het geldende BPA 'Dorpscentrum' moesten worden vastgesteld.

Dat hiermede ook een schending van het gelijkheidsbeginsel zou voorliggen, is al evenmin aanneembaar.

Iedere belanghebbende heeft de mogelijkheid gehad om zijn bezwaren met betrekking tot voorliggend project tijdens het georganiseerde openbaar onderzoek te laten kennen.

Het resultaat hiervan is dat 10 bezwaarschriften zijn ingediend geworden.

In welk opzicht een schending van de rechten van deze bezwaarindieners zou kunnen worden aangeduid, daar waar al deze partijen zich aldus tot de Deputatie zijn konden wenden, en desgevallend tot Uw Raad, is onverklaarbaar.

Alle bezwaarindieners bevinden zich in een vergelijkbare situatie, en aan hen allemaal komen in gelijke mate dezelfde rechten toe, zodat van enige schending van het gelijkheidsbeginsel of enige aantasting van hun rechten geen sprake kan zijn.

23.

Ook het tweede ingeroepen middel ontbreekt het aan iedere grondslag.

...

4.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan haar standpunt uit de schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Met de verwerende partij moet de Raad vaststellen dat de verzoekende partij zelf geen belang heeft bij het ingeroepen middel.

Nog los van de vraag of het al dan niet houden van een openbaar onderzoek enige invloed heeft op de mogelijkheid tot het instellen van een administratief beroep door derden die zich gegriefd voelen door de beslissing van het college van burgemeester en schepenen, moet de Raad immers vaststellen dat de verzoekende partij zelf wel degelijk tijdig administratief beroep heeft ingesteld bij de verwerende partij.

De verzoekende partij kan aldus niet worden verweten dat zij zou hebben verzaakt aan haar recht om zich tot de Raad te wenden overeenkomstig artikel 4.8.11, §1, tweede lid VCRO doch zij kan evenmin namens andere derde belanghebbenden de wettigheid van de bestreden beslissing op deze grond ter discussie stellen.

Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

1.

In het derde middel bekritiseert de verzoekende partij als volgt de motivering van de bestreden beslissing:

“ ...

De motivering van de Bestendige Deputatie stelt (zie verslag punt 2.4, de goede ruimtelijke ordening) dat het voorliggend project geen negatieve impact zal hebben op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument, gezien het qua volume volledig in overeenstemming is met de gebouwen in de omgeving.

De voorgestelde meersgezingwoning neemt geenszins stedelijke proporties aan. Het richt zich volledig naar de bescheiden meersgezinswoning op het rechtsaanpalend perceel.

Het terrein van de bouwaanvraag heeft als hoekperceel op de kruising van de Goezestraat en de hellende St. Mauritsplein een zeer determinerende, visuele impact op de erfgoedkundige belevingswaarde van Ressegem. Zoals vermeld in hun verslag (zie hierboven) wordt qua kroonlijsthoogte en dorpszicht aansluiting gezocht met de meersgezinswoning op het rechtsaanpalend perceel, doch het beschermd dorpszicht is aan de linkerzijde aan de kant van het St. Mauritsplein gesitueerd en de aansluiting met onze kleinschalige woning zal wel degelijk een negatieve impact hebben op de erfgoedwaarde van het beschermd dorpszicht (zie bijgevoegde foto's – bijlage 2).

Door louter en alleen aansluiting te zoeken met het rechter perceel, wat door het verslag ook uitdrukkelijk wordt erkend, erkent het verslag uitdrukkelijk dat geen aansluiting wordt gezocht met de erfgoedwaarden van de kleine landelijke kern die aan de kant van het St. Mauritsplein en onze woning gelegen is.

...”

2.

De verwerende partij stelt dat het middel onontvankelijk is aangezien de verzoekende partij louter inhoudelijke kritiek levert op de beslissing van de verwerende partij. Volgens haar wordt er op geen enkele wijze geschonden geachte regelgeving, of enige wettigheidskritiek opgeworpen.

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

De bestreden beslissing stelt wat betreft de inpasbaarheid van het voorgelegde ontwerp binnen de goede ruimtelijke ordening en de plaatselijke aanleg onder meer:

Voorliggend project zal geen negatieve impact hebben op de erfgoedwaarden van het nabijgelegen monument, gezien het qua volume volledig in overeenstemming is met de gebouwen in de omgeving.

De voorgestelde meergezinswoning neemt geenszins stedelijke proporties aan. Het richt zich volledig naar de bescheiden meergezinswoning op het rechtsaanpalende perceel, zowel qua voorbouwlijn, kroonlijsthoogte, dakhelling en materiaalgebruik. Door het weglaten van de dakuitbouwen (cfr. vorige aanvraag) krijgt de meergezinswoning een sobere uitstraling met een kleinschalig karakter dat passend is in het dorpsgezicht.

../.. Het project betekent een opwaardering van de site, waar thans een verwaarloosd en leegstaand pand aan het verkommeren is.

De aanvraag is in overeenstemming met de omgeving en schaadt de goede ruimtelijke ordening niet, wel integendeel.

26.

Specifiek wat betreft de erfgoedwaarde, is onder het eerste middel reeds gesteld :

De Cel Onroerend Erfgoed heeft met betrekking tot de haar voorgelegde aanvraag geen advies uitgebracht.

Met eerder uitgebrachte adviezen omtrent aanvragen welke qua voorwerp en volume afwijken van de thans vergunde aanvraag, kan geen rekening worden gehouden.

De Cel Onroerend Erfgoed dient dan ook te worden verondersteld er thans van uit te gaan dat het door tussenkomende partij laatst ingediende ontwerp vanuit het oogpunt van enige erfgoedimpact niet meer als negatief diende te worden beoordeeld.

Tevens dient te worden aangegeven dat het bouwperceel zelf geenszins het voorwerp uitmaakt van enige specifieke bescherming, noch door aanwezigheid op de Inventaris Bouwkundig Erfgoed wordt gekenmerkt.

Het blijkt niet dat het perceel van tussenkomende partij, noch het perceel van de verzoekende partij, opgenomen is in de oplijsting der percelen welke onder het beschermd dorpsgezicht zouden vallen.

De erfgoedbescherming in kwestie, zoals ook door de verzoekende partij geschetst, is gericht op de 'monumentale kerk en pastorie en een zogenaamde motte, een verdedigingswerk uit de late middeleeuwen', evenals het als dorpsgezicht beschermde kerkhof.

Dit betekent evenwel niet dat alle nabijgelegen woningen ook onder de erfgoedbescherming vallen, noch van het beschermd dorpsgezicht en al zeker niet van het monument.

Enig advies van de cel Onroerend Erfgoed is met betrekking tot het perceel van de tussenkomende partij hoedanook niet bindend, zodat de Deputatie ter zake haar eigen beoordeling kan naar brengen, en desgevallend in de plaats kan stellen.

Het bouwwerk zelf voorhanden op het perceel van tussenkomende partij valt aldus niet onder de bescherming van het dorpsgezicht.

27.

Geenszins valt uit enige bepaling of regelgeving af te leiden dat tussenkomende partij zich met betrekking tot het uitgewerkte ontwerp noodzakelijkerwijze uitsluitend tot de woning links had dienen te richten, en het ontwerp niet mocht komen aan te sluiten op de reeds bestaande meergezinswoning rechts van het bouwperceel in de Goezestraat.

De meergezinswoning rechts in de Goezestraat maakt onderdeel uit van de in de omgeving bestaande toestand, en het is niet enkel logisch, doch ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt verantwoord te noemen dat een gelijkaardig bouwwerk – zijnde evenzeer een meergezinswoning – aansluiting op deze bestaande toestand zoekt.

Dit blijkt ook uit de initiële beoordeling van het CBS van de gemeente HERZELE, welke op dit vlak verwijst naar de eerdere beslissing van de Deputatie :

Dat vastgesteld wordt dat de deputatie in beroepsfase van de vorige aanvraag verwijst naar de specifieke situatie, waarbij op het aanpalend perceel al een hedendaags gebouw werd opgericht en dit de context mede bepaalt waarbinnen dergelijke aanvragen dienen afgewogen te worden en gesteld wordt dat op die plek een meergezinswoning aanvaardbaar is;

Aldus heeft de Deputatie reeds in haar eerdere beslissing met betrekking tot hetzelfde perceel gesteld, dat de aanwezige meergezinswoning de context uitmaakt waarbinnen een bijkomende meergezinswoning kan worden ontworpen.

Daarbij is de woning van de verzoekende partij weinig richtinggevend te noemen, aangezien deze onmogelijk in functie van de hedendaagse woon- en confortnormen als enige referentie kan worden aanzien.

Te bemerken valt ten andere dat de woning van de verzoekende partij op heden geenszins aansluit op het gebouw dat op het bouwperceel thans nog aanwezig is, en de bouwer ervan aldus op een later tijdstip van oordeel was dat deze zich zomaar geenszins naar het gabariet en de afmetingen van het bestaande bouwwerk op het perceel van tussenkomende partij kon conformeren.

28.

Wat betreft de gehanteerde bouwhoogte is nog door de Deputatie redelijkerwijze gesteld geworden :

De vermeerdering van de kroonlijsthoogte met 0,4 m is het gevolg van de helling van de straat en is als beperkt te beschouwen. Ook ten opzichte van de erfgoedwaarde van het beschermd dorpsgezicht zal deze beperkte verhoging van de kroonlijst geen negatieve impact hebben. Het punt waar de kroonlijst het hoogste is bevindt zich namelijk ter hoogte

van de hoek van het gebouw, die het verst van de kerk en van het dorpsgezicht verwijderd is.

De verzoekende partij toont niet aan dat beslissing op dit vlak door enige onzorgvuldigheid of door enige kennelijke onredelijkheid zou zijn aangetast.

29.

De Deputatie is er in voorliggend geval terecht van uitgegaan dat zowel de reeds bestaande meergezinswoning als de thans ontworpen meergezinswoning eerder kleinschalig van aard zijn, geenszins stedelijke proporties aanneemt, en geen negatieve impact zal komen te hebben op de erfgoedwaarden van de omgeving.

Impliciet is door de Deputatie met recht en rede ervan uitgegaan dat de woning van de verzoekende partij geenszins als enige referentie kan dienen om op het betreffende bouwperceel hedendaagse bebouwing toe te laten, dit ingevolge het karakter en de eigenschappen van de woning van de verzoekende partij.

In voorliggend geval toont verzoekende partij niet aan dat de Deputatie zich zou hebben gesteund op feitelijk onjuiste gegevens, een niet-correcte of onredelijke beoordeling, ook in het licht van de erfgoedtoets, zou hebben gemaakt.

30.

Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, beschikt de vergunningverlenende overheid over een discretionaire bevoegdheid, waarbij Uw Raad in de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht zijn beoordeling van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de vergunningverlenende overheid. De Raad onderzoekt of de vergunningverlenende overheid de haar toegekende appreciatiebevoegdheid behoorlijk heeft uitgeoefend en meer bepaald of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij de correct heeft beoordeeld en basis daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk haar beslissing heeft kunnen nemen (RvVb, nr. A/2014/0721, 21 oktober 2014).

De Raad kan zich niet in de plaats stellen van het vergunningverlenend bestuursorgaan en de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening opnieuw beoordelen (RvVb, nr. A/2013/0645, 12 november 2013).

De Deputatie heeft rekening gehouden met alle concrete gegevens van de zaak, en deze tegenover elkaar afgewogen, zonder dat de verzoekende partij op dit vlak zich op enige onzorgvuldigheid of kennelijke onredelijkheid beroept.

Het derde middel is dan ook niet gegrond.

...

4.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan haar standpunt uit de schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

De materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld.

Om te voldoen aan de motiveringsplicht moet uit de bestreden beslissing dus duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om haar beslissing te nemen, zodat de Raad bij de uitoefening van zijn opgedragen legaliteitstoezicht kan nagaan of de verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of ze is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of ze die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan rechtmatig en dus niet kennelijk onredelijk tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

2.

De verzoekende partij meent dat de bestreden beslissing onvoldoende is gemotiveerd wat betreft de impact op het onroerend erfgoed in de omgeving. Volgens haar wordt in de motivering, door te verwijzen naar de aansluiting met het rechterperceel, erkend dat het gevraagde project geen aansluiting heeft met de erfgoedwaarden van de landelijke kleine kern aan de zijde van het Mauritsplein. In tegenstelling tot wat de verwerende partij stelt, blijkt uit de uiteenzetting van de verzoekende partij voldoende duidelijk dat zij de motiveringsplicht geschonden acht.

3.

Vooreerst moet worden vastgesteld dat het agentschap Onroerend Erfgoed over het gewijzigde ontwerp geen advies heeft uitgebracht en dus geen standpunt heeft ingenomen over de inpasbaarheid van het gevraagde in de beschermde omgeving. Anders dan wat de verzoekende partij poneert, impliceert het enkele feit dat de verwerende partij in haar beoordeling stelt dat het gevraagde project zich richt naar het rechtsaanpalende perceel, nog niet dat er in de beoordeling geen rekening is gehouden met de verenigbaarheid van het project met de erfgoedwaarden in de omgeving.

Uit de beoordeling blijkt dat de verwerende partij ook op concrete wijze de impact van het gevraagde op de erfgoedwaarden van de omgeving heeft onderzocht, onder meer wat betreft de gekozen bouwhoogte, de uitstraling en de schaal van het project, en besluit dat er geen negatieve impact zal zijn op de beschermde kerk en het beschermd dorpsgezicht doordat het volume in overeenstemming is met de gebouwen in de omgeving en de meergezinswoning een sobere uitstraling en een kleinschalig karakter heeft. Uit haar uiteenzetting blijkt dat de verzoekende partij zich niet kan vinden in deze beoordeling, maar ze maakt echter niet aannemelijk dat deze beoordeling kennelijk onredelijk zou zijn.

Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij meent dat er politieke beïnvloeding is gebeurd in het betrokken dossier. Ze zet dit als volgt uiteen:

“ ...

Ik heb vastgesteld dat in dit dossier een voorbeeld van politieke beïnvloeding opduikt. Het advocatenkantoor Van Tittelboom-Van Cauter stuurde een brief naar de Bestendige Deputatie (Bijlage 4) met de uitdrukkelijke vraag om dit project goed te keuren (bijlage 4). Dit is in tegenstrijd met de deontologische regels van de kamer. Mevr. Van Cauter is immers parlamentslid voor Open VLD. Haar echtgenoot, Dhr. Van Tittelboom, is burgemeester van Herzele en kan volgens de gemeentewet als advocaat niet voor of tegen de gemeente tussenkomen:

Artikel 27...

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Volgens verzoekende partij is er sprake van politieke beïnvloeding bij het toekennen van de vergunning, klaarblijkelijk doordat de burgemeester van Herzele als advocaat van de gemeente zou zijn tussengekomen.

De deontologie van de burgemeester van Herzele heeft geen uitstaans met de wettigheid van de bestreden beslissing. Verzoekende partij richt geen wettigheidskritiek tegen de bestreden beslissing, zodat het middel onontvankelijk is.

Ondergeschikt:

Anders dan verzoekende partij lijkt te willen beweren is de deputatie geen onpartijdige rechter die een uitspraak dient te vellen over een geschil tussen partijen.

Wel dient de deputatie als bestuursorgaan een uitspraak te doen over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, waarbij de overeenstemming van de aanvraag met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening de doorslaggevende factor is.

In dit dossier werd door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar, welke een onafhankelijke (want vastbenoemde) technisch deskundige is, een met de bestreden beslissing eensluidend advies verleend.

Om deze reden alleen al mag worden aangenomen dat de aanvraag voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, en dat er van een gunning enkel en alleen om ‘politieke redenen’ geen sprake is.

Het middel is onontvankelijk, minstens ongegrond.

...”

3.

De tussenkomende partij stelt:

“ ...

Deze aantijging vanwege de verzoekende partij dient te worden ontkend.

Het schrijven dat de verzoekende partij als stuk naar voor brengt, heeft geenszins betrekking op de voorliggende procedure welke tot afgifte van de gevraagde vergunning heeft geleid.

Het betreft een schrijven met repliek dat kadert in de voorgaande procedures, ondertekend door Mter J. De Staercke - welke in huidige procedure is komen op te treden als raadsman van de verzoekende partij -, en op dat ogenblik werkzaam was in het kantoor Van Tittelboom – Van Cauter.

Het kantoor Van Tittelboom – Van Cauter is in voorliggende procedure niet tussengekomen.

Van enige schending van het door de verzoekende partij geciteerde artikel 27 is dan ook geen sprake.

33.

Op te merken valt dat de vorige twee aanvragen telkenmale tot een weigeringsbeslissing op het niveau van de Deputatie hebben geleid.

Er kan aldus moeilijk worden geponeerd dat enige politieke beïnvloeding aanwezig zou zijn geweest, welke telkenmale tot een weigeringsbeslissing heeft geleid.

...

4.

In haar wederantwoordnota herneemt de verzoekende partij haar standpunt uit het inleidend verzoekschrift.

5.

In haar laatste schriftelijke uiteenzetting voegt de verzoekende partij niets wezenlijks toe aan haar standpunt uit de schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

Uit de brief waarnaar de verzoekende partij verwijst, blijkt dat vermelde brief een antwoord is op het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in een vroegere aanvraagprocedure en dus geenszins betrekking heeft op het gewijzigde project dat met de huidige vergunningsprocedure wordt aangevraagd en middels de bestreden beslissing werd vergund.

Minstens toont de verzoekende partij niet met concrete gegevens aan in welke mate de verwerende partij in de huidige vergunningsprocedure politiek beïnvloed zou zijn om een gunstige beslissing te nemen.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Udo ACKOU is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 275 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 4 april 2017 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Jorine LENDERS

Filip VAN ACKER