

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 16 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1223
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0079-A

Verzoekende partijen	1. de heer Marc VAN LIEDEKERKE 2. mevrouw Christine DE PAEPE vertegenwoordigd door advocaat Jürgen DE STAERCKE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9550 Hillegem (Herzele), Dries 77
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van OOST-VLAANDEREN
Tussenkommende partij	de bvba UW BOUWPROJECT vertegenwoordigd door advocaat Filip ROGGE, met woonplaatskeuze op het kantoor te 9810 Nazareth, 's Gravenstraat 42

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 9 oktober 2017, geregulariseerd op 25 oktober 2017, de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 27 juli 2017.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele van 9 maart 2017 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van 14 appartementen, 2 handelsruimtes en 18 individuele garages na afbreken van bestaande gebouwen, op de percelen gelegen te 9550 Herzele, Groenlaan 13, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 814K en 814L.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 28 november 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tussenkommende partij met een beschikking van 8 mei 2018 toe in de debatten.

2.
Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Tussenkommende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in.

3.
De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 4 december 2018.

Advocaat Jürgen DE STAERCKE voert het woord voor verzoekende partijen. Mevrouw Leen LIPPENVELDE voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Filip ROGGE voert het woord voor tussenkomende partij.

4.

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.

Tussenkomende partij dient op 22 november 2016 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Herzele een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 14 appartementen, 2 handelsruimtes en 18 individuele garages na het afbreken van de bestaande gebouwen.

2.

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

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 6 december 2016 tot en met 4 januari 2017, dienen verzoekende partijen een bezwaarschrift in. Ingevolge een procedurefout wordt er van 30 januari 2017 tot en met 28 februari 2017 een nieuw openbaar onderzoek georganiseerd, naar aanleiding waarvan verzoekende partijen opnieuw een bezwaarschrift indienen.

De gemeentelijke omgevingsambtenaar adviseert op 8 maart 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 maart 2017 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden, waarbij het zich aansluit bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar:

“ ...

Openbaar onderzoek ...

- Kroonlijsthoogte en nokhoogte wijken sterk af van de omgevende bebouwing (breuklijn, geen harmonie, ruimtelijke draagkracht van de omgeving overschreden) / gebouw Groenlaan is een invulbouw met 4 bouwlagen terwijl gabarit nu 2 bouwlagen met hellend dak is;

Beoordeling: ... Gelet op de bouwplaats centraal in het centrum van Herzele, kunnen kwalitatieve meergezinswoningen (met handelsruimten) functioneel worden aanvaard. ... De Groenlaan en Solleveld worden gekenmerkt door een overwegend gesloten bebouwing bestaande uit 2 tot bouwlagen onder hellende bedaking. Huidige aanvraag zit opgesloten tussen een tussen gebouwen met 2 bouwlagen met een zadeldak (rechts geïncorporeerde dakkapellen). De voorgestelde meergezinswoningen hebben 3 volwaardige bouwlagen (kant Groenlaan) en 2 kant Solleveld onder hellende bedaking. In het dak worden ook woonentiteiten voorzien. De kroonlijsthoogte aan de Groenlaan is links 3,1 m hoger dan de aanpalende woning; de nokhoogte 5,64 m. Ten opzichte van de woning rechts is dit ca 3 m verschil op de kroonlijsthoogte, voor de nokhoogte is dit een kleine 5 m. De kroonlijsthoogte van de meergezinswoning is aan het Solleveld ca. 40 cm hoger dan de aanpalende woning rechts; de nokhoogte is ca 2,85 m hoger. Voor de linkse woning is dat 25 cm en ca. 2,30 m. Het beoogde bouwvolume is dus groter dan het bouwvolume van de aanpalende woningen maar sluit aan bij hetgeen gangbaar is voor de recentere gebouwen in de onmiddellijke

omgeving in de kern van Herzele, alwaar dergelijke kernversterkende ingrepen gewenst zijn en kaders binnen de visie van het gemeentelijk woonbeleid en derhalve ook de toekomstige ruimtelijke ordening. Ook het voorzien van terrassen is niet vreemd aan de omgeving; zij zorgen voor een buitenruimte en verhogen de leefkwaliteit van de woonentiteiten. Daar waar nodig zijn zij voorzien van een zichtscherm ter vrijwaring van de privacy.

-Vermindering van lichtinval/ genotsderving voor de aanliggende woning en terras(sen)

Beoordeling: Het creëren van diepere (wacht)gevel(s) is inherent aan de beoogde inplanting en ontwikkeling van de toekomstige gewenste ordening. Dat de klagers, minstens in afwachting van de verdere ruimtelijke ontwikkelingen vanuit de woning of vanop het terras (zullen) uitkijken tegen deze nieuwe gevels, is evenmin vreemd aan de omgeving waar nog andere bewoners vanuit hun tuin zicht hebben op nieuwe vrijblijvende muurgedeelten. Eventueel kan opgelegd worden (dat) deze muurgedeelten dienen afgewerkt te worden (garanderen van een meer kwalitatief verantwoord geheel). Qua bezonning is de oriëntatie van de gebouwen gericht op het noorden, waardoor de impact op de middag en de avondzon op het geciteerde terras eerder gering zal zijn, minstens binnen de geldende ruimtelijke context niet onaanvaardbaar.

-Privacy aangetast; strijdigheid met het burgerlijk wetboek (art 678 en 679 BW) inzake lichten en zichten:

Beoordeling: Dit betreft een burgerlijke aangelegenheid; de uitvoering mag niet strijdig zijn met de geciteerde bepalingen. Wel wordt vastgesteld dat terrassen teruggetrokken zijn en er gewerkt wordt met zichtschermen.

...

- Parkinggebouwen zijn architecturaal niet kwalitatief en grote V/T-verhouding (ruimtelijk niet kwalitatief, hinder, lawaai, lucht en visuele vervuiling door deze gebouwen (alternatief ondergrondse parkeergelegenheid + kwalitatief groen voor de bewoners / ev. groendaken voorzien):

Beoordeling: Er worden 18 garages voorzien onder de vorm van 3 te bouwen blokken in de tuinzone. Hierdoor is de richtnorm op vlak van parkeren (1/1) gehaald. Ten einde de leefbaarheid voor de aanpalende woningen te garanderen, kan eventueel overwogen worden (om) blok 1 (4 garages) niet toe te staan en als tuinzone in te richten. De andere garageblokken worden best in een materiaal uitgevoerd dat harmonieert met dit van de hoofdgebouwen; het aanbrengen van een groendak is daarbij een pluspunt.

...

- Aanvraag niet conform de regels van goede ruimtelijke ordening (mobiliteit -onredelijke druk naar Solleveld):

Beoordeling: Het aantal mogelijke vervoersbewegingen zal niet zorgen voor een onredelijke druk naar het Solleveld. Zie aantal appartementen, vervoersbewegingen op dagbasis zijn wel degelijk aanvaardbaar.

...

Toetsing aan de ruimtelijke ordening

...

Dat ... een aantal elementen van de bezwaren als gegrond werden beschouwd, doch deze kunnen opgevangen worden onder de vorm van uitdrukkelijk op te leggen vergunningsvoorwaarden;

Deze beoordeling ... houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de VCRO: ...

- Mobiliteitsimpact: parkeren op eigen terrein is mogelijk. De gemeentelijke parkeernorm van 1/1 wordt ruimschoots gehaald.

- Schaal: de ingediende aanvraag is qua schaal inpasbaar in de nabije omgeving.

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

...

Algemene conclusie

Het college van burgemeester en schepenen kan de stedenbouwkundige vergunning rechtstreeks verlenen. De volgende bijzondere voorwaarden dienen opgenomen worden: ...

- Garageblok 1 wordt uit het ontwerp geschrapt en zal vervangen worden door een tuinzone.
...

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen op 26 april 2017 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 9 juni 2017 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

“ ...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

...

De voorgestelde meergezinswoningen worden opgericht binnen een gabariet van 3 volwaardige bouwlagen (kant Groenlaan) en 2 volwaardige bouwlagen (kant Solleveld) onder hellende bedaking. In het dak worden ook woonentiteiten voorzien, met de bijhorende dakuitbouwen. De kroonlijsthoogte aan de Groenlaan (9m) is links 3,1m hoger dan de aanpalende woning; de nokhoogte (15,72m) 5,64m hoger. Ten opzichte van de woning rechts is er circa 3m verschil op de kroonlijsthoogte, voor de nokhoogte is dit circa 5m. De kroonlijsthoogte van de meergezinswoning aan Solleveld (6m) is circa 0,4m hoger dan de aanpalende woning rechts; de nokhoogte (12,69m) is circa 2,85m hoger. Voor de linkse woning is dat 0,25m en circa 2,3m.

De beoogde bouwvolumes zijn dus veel groter dan de bouwvolumes van de aanpalende eengezinswoningen, en komen aan de achterzijde voor een groot deel voorbij het hoofdvolume van deze aangrenzende woningen. Een zadeldak met een nokhoogte van 15,72m aan de zijde van de Groenlaan en 12,69m aan de zijde Solleveld resulteert in overheersende zijgevels ten opzichte van de aanpalende woningen. De op te richten meergezinswoning aan de zijde van de Groenlaan heeft een bouwdiepte op het gelijkvloers van 20,2m en op de verdieping van circa 10,7m ter hoogte van de perceelsgrenzen (exclusief de uitpandige terrassen die reiken tot een bouwdiepte van 13,4m), gaande tot een bouwdiepte van 14,3m in het midden van het gebouw. De terrassen op de verdiepingen situeren zich op een afstand van slechts 0,4m van de perceelsgrenzen, en worden afgeschermd met een zichtscherm. De op te richten meergezinswoning aan de zijde van Solleveld heeft een bouwdiepte op het gelijkvloers van 18m en op de verdieping van 12m ter hoogte van de perceelsgrenzen, gaande tot 13,2m in het midden van het gebouw.

Een dergelijke situatie leidt onvermijdelijk tot hinder voor de aanpalende eigendommen en is wat betreft de goede plaatselijke aanleg niet verantwoord. De bewoners van de aanpalende woningen zullen vanuit hun achtertuin aankijken tegen gigantische zijgevels, hetgeen visueel hinderlijk is. Ook op vlak van bezonning zullen deze grote bouwdieptes een impact hebben op de aanpalende percelen. De uitpandige terrassen ter hoogte van de Groenlaan verhogen de mogelijke inblik naar de aanpalende percelen en zijn ruimtelijk niet meer verantwoord. Het voorzien van terrassen buiten de algemeen gangbare norm van 12m is niet aanvaardbaar. Door deze terrassen kan een overdreven inblik in de tuinen van de burens worden veroorzaakt, wat onaanvaardbaar is. Ook vanaf het zadeldak, waarin nog een volwaardige vierde (en vijfde) bouwlaag met uitzichten wordt ingericht, kunnen constant zichten genomen worden waardoor de privacy van de aanpalenden geschaad zal worden. Om de privacy van de aanpalenden enigszins te beschermen worden sommige terrassen afgeschermd met zichtschermen. Ook deze zullen een grote impact hebben op de tuinen van de aanpalende woningen. Zichtschermen zijn elementen die vreemd zijn in de omgeving en als storend zullen worden ervaren door de geburen.

De noodzaak om dergelijke afwijkende gabarieten te realiseren om het gewenste bouwprogramma ingepast te krijgen op het perceel, illustreert dat het beoogde bouwprogramma de draagkracht van het terrein overstijgt.

Langs de achterkant van de nieuwbouw aan de zijde van de Groenlaan en ook aan Solleveld, wordt respectievelijk een volwaardige vierde en derde bouwlaag gecreëerd, door het optrekken van de kroonlijsthoogte tot respectievelijk 12,1m en 8,95m. Hierdoor ontstaat een enorme dakuitbouw die sterk contrasteert met de omgevende bebouwing. Deze volwaardige extra bouwlagen zijn nodig om het gewenste bouwprogramma te kunnen realiseren, met name het voorzien van ruime duplexappartementen in de dakverdieping. De noodzaak aan dergelijke uitbouwen toont aan dat met voorliggend ontwerp de ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden. Ook naar de aanpalende bebouwing zijn dergelijke uitbouwen niet wenselijk.

Daarenboven blijkt dat nagenoeg de volledige terreinoppervlakte wordt bebouwd of verhard. Enkel worden kleine tuintjes voorzien ten behoeve van de gelijkvloerse appartementen. Achter de meergezinswoning zijn in totaal 18 garages voorzien, in 3 garageblokken die dwars op het perceel ingeplant staan. De volledige tuinzone wordt verhard in functie van de toegankelijkheid van deze garages. Op deze manier wordt een dynamiek aan de tuinzone gegeven die strijdt met het omgevende en louter residentiële tuingebruik. Dergelijke hoge bezettingsgraad samen met het gebrek aan kwalitatief groen is geen gewenste evolutie en is moeilijk inpasbaar binnen de gevormde woonomgeving.

Uit voorgaande volgt dat het ontwerp er niet in geslaagd is om het gewenste bouwprogramma op een kwalitatieve manier in het bestaande weefsel in te passen. De ruimtelijke draagkracht van het perceel en de omgeving wordt overschreden. Voorliggend ontwerp kadert niet binnen een kwalitatieve ruimtelijke ordening, maar brengt de plaatselijke aanleg in het gedrang.

...

Na de hoorzitting van 20 juni 2017 verklaart verwerende partij het beroep op 27 juli 2017 ongegrond en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

2.4 De juridische aspecten

1. Planologische verenigbaarheid

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

...

3. Eigendomstoestand

... Het is ... niet aan de vergunningverlenende overheid om eigendoms- en ontsluitingsdiscussies te beslechten in deze of gene zin. ...

2.5 De goede ruimtelijke ordening

...

Gelet op de ligging van de bouwplaats in het centrum van de gemeente Herzele, kan binnen deze omgeving een kwalitatieve meergezinswoning functioneel aanvaard worden. Er dient evenwel voldoende aandacht besteed te worden aan de inpasbaarheid van het gevraagde in de omgeving. Het inpassen van projecten met een hogere dichtheid in een bestaand weefsel dient te gebeuren met de nodige omzichtigheid, zoniet kan het ruimtelijk functioneren van een omgeving verstoord worden. Er dient rekening gehouden te worden met de schaal, het karakter en de geest van de omgeving en met de schaal, de aard en de typologie van de omliggende bebouwing.

Voorliggende bouwplaats situeert zich tussen de Groenlaan en Solleveld. De Groenlaan wordt gekenmerkt door gesloten bebouwing met een gabariet van gemiddeld 2 tot 3 bouwlagen onder hellende bedaking. Langs Solleveld komt een overheersend gabariet voor van 2 bouwlagen onder hellende bedaking.

De voorgestelde meergezinswoningen worden opgericht binnen een gabariet van 3 volwaardige bouwlagen (kant Groenlaan) en 2 volwaardige bouwlagen (kant Solleveld) onder hellende bedaking. Hoewel de beoogde bouwvolumes groter zijn dan de bouwvolumes van de aanpalende eengezinswoningen, is het ontwerp conform de evolutie in de omgeving zoals

voorzien in het masterplan van de gemeente, dat gericht is op kernverdichting. In de onmiddellijke omgeving, zowel langs de Groenlaan als langs Solleveld, zijn meerdere recente meergezinswoningen aanwezig met een gelijkaardig gabariet en bouwvolume (vb Groenlaan nr. 18-20, Groenlaan nr. 19, Groenlaan nr. 55, Solleveld nr. 18, Solleveld nr. 28,...). De bouwdieptes zijn gangbaar met een maximum van 12m op de verdieping. Terrassen worden achteraan voorzien, welke aanleiding geven tot enige inkijk, maar niet meer dan wat kan verwacht worden in de kern van een gemeente, waar het nu eenmaal onvermijdelijk is dat er meer inkijk is in tuinen dan in open landelijke gebieden. Bovendien worden de terrassen indien nodig afgeschermd met zichtschermen.

Het ontwerp voorziet in kwalitatieve woonentiteiten met meer parkeerplaatsen dan strikt nodig (14 garages voor 12 appartementen). Langs beide straten is een eigen inrit voorzien. Er is voldoende parkeergelegenheid voorhanden zowel langs de Groenlaan als langs Solleveld voor bezoekers. Ook de voetgangersdoorgang komt de mobiliteit ten goede. Bovendien verleende de gemeente omtrent de mobiliteit een positief advies.

Om voldoende groenvoorziening te garanderen, wordt door de gemeente opgelegd een parkeergebouwtje met 4 garages te supprimeren en de overige twee voorziene garagegebouwen uit te rusten met een groendak. Indien men oplegt om de parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien, heeft dit nu eenmaal tot gevolg dat er minder open ruimte overblijft. Mits schrapping van het parkeergebouwtje blijven er nog voldoende onverharde zones over én de appartementen hebben zelf een buitenruimte.

Appellanten komen onder meer in beroep omdat de eigendomsrechten zouden worden geschonden. In dit verband dient echter vastgesteld dat de bestaande muur ter hoogte van de perceelsgrens met het perceel 805S behouden blijft, zoals duidelijk uit de ingediende plannen blijkt. Deze zijgevel wordt afgewerkt met schaliën.

3. Besluit

...

Stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder volgende voorwaarden:

- Vrijblijvende muurgedeelten zullen op een esthetisch verantwoorde wijze worden afgewerkt. (bv met leien).
- Garageblok 1 wordt uit het ontwerp geschrapt en zal vervangen worden door een tuinzone.
- De garageblokken zullen uitgevoerd worden in materiaal dat harmonieert met het materiaal van de hoofdgebouwen. De platte daken ervan zullen als groendaken worden ingericht.
- Het gelijkvloers van het appartement kant Groenlaan zal over de ganse diepte ingericht worden als handelsruimten.
- Linkse gevel appartement Solleveld zal als een volwaardige wachtgevel worden geconstrueerd en er zal bij de realisatie rekening gehouden worden met de werkelijke eigendomsbegrenzing.
- De aanvraag mag niet strijdig zijn met andere wetgeving (Burgerlijk Wetboek,...)

...

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Tussenkomen partij heeft (blijkens haar schriftelijke uiteenzetting) inmiddels twee gewijzigde aanvragen ingediend met betrekking tot de bouwpercelen, respectievelijk wat betreft de kant van de Groenlaan en de kant van Solleveld. Zij blijft evenwel (ook) vasthouden aan de bestreden vergunning.

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 – EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen voeren in het eerste middel de schending aan van artikel 4.3.1, §1, lid 2 en §2, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Zij betwisten in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft het voor de aanvraag relevante aandachtspunt inzake de mobiliteitsimpact.

In een eerste middelonderdeel stellen zij dat de mobiliteitsimpact in de bestreden beslissing ten onrechte wordt herleid tot de parkeerproblematiek, en dat de bestreden beslissing geen (afdoende) motivering bevat inzake “*de verkeersgeneratie van en naar het vergunde project*”, hoewel zij terloops de administratieve beroepsprocedure hebben benadrukt dat de verkeersdruk van het bouwproject met veertien wooneenheden volledig (via een doorrit) wordt afgewenteld op Solleveld, waarlangs de veertien garages worden ontsloten. Zij stellen dat de bestreden beslissing terzake bovendien ten onrechte steunt op de vaststelling dat er “*langs beide straten een inrit is voorzien*” tot de veertien garages voor twaalf appartementen, gezien “*uit de plannen overduidelijk blijkt dat enkel aan de zijde Solleveld een inrit is voorzien*” en “*alle verkeersbewegingen van en naar de garages worden afgewenteld op Solleveld*”, en het bouwproject veertien appartementen telt.

In een tweede middelonderdeel stellen zij dat de parkeerproblematiek in de bestreden beslissing niet afdoende wordt gemotiveerd. Zij herhalen vooreerst dat verwerende partij ten onrechte uitgaat van veertien garages voor twaalf appartementen, terwijl het bouwproject veertien appartementen telt. Zij stellen tevens dat de bestreden beslissing abstractie maakt van de vaststelling dat het bouwproject niet alleen veertien wooneenheden maar ook twee handelszaken voorziet, waarvoor geen parkeermogelijkheden worden voorzien. Tenslotte stellen zij dat het uitgangspunt in de bestreden beslissing dat er voldoende parkeergelegenheid is op de Groenlaan en Solleveld een loutere stijlformule betreft die geen steun vindt in het administratief dossier en waarvan zij terloops de administratieve beroepsprocedure het tegendeel hebben aangetoond.

Verzoekende partijen voeren in het tweede middel de schending aan van de artikelen 4.3.1, §1, lid 2 en §2, 1° en 4.7.23, §1 VCRO, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, en van de motiveringsplicht als algemeen beginsel van behoorlijk bestuur. Zij betwisten in essentie de degelijkheid van de beoordeling door verwerende partij van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, in het

bijzonder wat betreft de voor de aanvraag relevante aandachtspunten inzake de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten.

In een eerste middelonderdeel betwisten zij de beoordeling van de privacyhinder, die zowel voortvloeit uit de uitpandige terrassen buiten de gangbare bouwdiepte van 12 meter als uit de uitzichten vanaf het zadeldak op de vierde en vijfde verdieping. Specifiek wat betreft de uitzichten vanuit het zadeldak stellen zij dat de bestreden beslissing terzake geen motivering bevat. Specifiek wat betreft de terrassen betwisten zij de redelijkheid van de motieven van de bestreden beslissing. Zij stellen vooreerst dat het uitgangspunt van verwerende partij dat er in de kern van Herzele een grotere impact qua inkijk mag worden verwacht dan in open landelijk gebied niet impliceert dat de concrete inkijk ingevolge het bouwproject verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Zij stellen tevens dat terrassen aan de zijde van de Groenlaan tot op de derde verdieping *“boven heel de omgeving uittoren”*, zodat *“verwerende partij bezwaarlijk kan voorhouden dat dergelijke toestand gangbaar is voor de kern van eender welke gemeente”*, temeer *“de zichtschermen volgens het verslag zelfs volledig vreemd zijn aan de omgeving”*. Zij stellen tenslotte dat *“ook de zijdelingse schermen niet van dien aard zijn om de inkijk weg te nemen”*, gezien *“slechts een gedeelte van de zijdelingse inkijk wordt wegenomen”* en *“de bestreden beslissing bovendien in alle taal zwijgt over de visuele hinder die uitgaat van de schermen”*.

In een tweede middelonderdeel betwisten zij de beoordeling van de visuele hinder ingevolge de gigantische zijgevels en de impact op de bezonning ingevolge de grote bouwdieptes. Specifiek wat betreft de grote bouwdieptes stellen zij dat de bestreden beslissing, ondanks de uitgebreide, concrete en gedetailleerde uiteenzetting van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar *“niet verder komt dan een ongenueanceerde, onjuiste ponering dat ‘de bouwdieptes gangbaar zijn met een maximum van 12m op de verdieping’*. Zij merken hieromtrent vooreerst op dat abstractie wordt gemaakt van *“de (abnormale) bouwdieptes op de benedenverdieping die door de provinciaal stedenbouwkundige (ambtenaar) wel in zijn beoordeling worden betrokken”*. Zij betwisten tevens de juistheid van de maximale bouwdiepte op de verdieping, die volgens hen aan de zijde van de Groenlaan maximum 14,3m bedraagt en aan de zijde van Solleveld 13,2m. Zij wijzen tenslotte tevens op de uitpandige terrassen aan de zijde van de Groenlaan, die *“tot op de derde verdieping worden ingeplant op amper 0,4 meter van de perceelsgrens en worden voorzien van zichtschermen, hetgeen uiteraard bijkomende visuele hinder impliceert”*, waarmee de bestreden beslissing geen rekening houdt. Specifiek wat betreft de gigantische zijgevels aan de perceelsgrens stellen zij vooreerst dat het *“volstrekt onduidelijk is waarop het zgn. ‘Masterplan’ zou doelen”*, en dat een gebeurlijk Masterplan voor de Groenlaan waarnaar in de vergunningsbeslissing in eerste aanleg wordt verwezen, *“sowieso niet relevant is voor Solleveld”*, terwijl dergelijk Masterplan, *“als het al bestaat, geen juridische waarde heeft en niet kan worden gehanteerd om vergunningsaanvragen aan te toetsen”*, gezien *“kernverdichting’ op zich nog niet impliceert dat de concrete aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening beantwoordt”*. Tevens menen zij dat de bestreden beslissing ten onrechte wijst op de vaststelling *“dat in de onmiddellijke omgeving recent ‘meerdere meergezinswoningen aanwezig’ zouden ‘zijn met een gelijkaardig gabariet en bouwvolume”*. Zij stellen daaromtrent vooreerst dat *“hetgeen qua concrete visuele impact en bezonning geldt op de aanpalende eigendommen”* *“niet ipso facto impliceert dat eenzelfde gabarit en bouwvolume ingeplant op Solleveld 10a ook aanvaardbaar zou zijn op vlak van concrete visuele impact of bezonning”*. Zij wijzen tevens op de vaststelling dat *“de precedents langsheen Solleveld in redelijkheid beschouwd volstrekt niet vergelijkbaar zijn met het aangevraagde naar visuele hinder voor aanpalenden”*.

In een derde middelonderdeel betwisten zij de beoordeling van de graad van bebouwing en verharding van de bouwpercelen en in het bijzonder het gebrek aan voldoende kwalitatief groen. Zij stellen dat de bestreden beslissing enkel voorziet dat de grond ter hoogte van het geschrapte garageblok moet worden ingericht als tuinzone, zonder dat er daaromtrent voorwaarden worden

gesteld in functie van het verkrijgen van voldoende kwalitatief groen. In dezelfde zin stellen zij dat ook de inrichting van de daken van de twee overige garagegebouwen als groendak geen garantie biedt op kwalitatief groen.

2.

Verwerende partij betwist de gegrondheid van het eerste middel. Zij stelt dat zij zich in het licht van het gunstig advies van de gemeente inzake de mobiliteit kon beperken tot *“de vaststelling dat er is voldaan aan parkeernormen en dat er geen negatieve impact op de mobiliteit te verwachten is”*, gelet op de *“al bij al beperkte ontwikkeling in centrumgebied”*. Wat betreft *“de verkeerde voorstelling van feitelijkeheden, de 2e uitrit en het aantal appartementen”* stelt zij dat dit louter materiële vergissingen betreffen die geen invloed hebben op de beoordeling, en dat *“de verkeersafwikkeling aanvaardbaar blijft en het aantal parkeerplaatsen voldoende”*.

Verwerende partij betwist tevens de gegrondheid van het tweede middel. Zij benadrukt haar discretionaire bevoegdheid inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening en stelt dat er geen sprake is van een kennelijk onredelijke beslissing, gezien ook het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleende.

3.

Tussenkomende partij betwist de gegrondheid van het eerste middel. Zij stelt dat verzoekende partijen in het eerste middelonderdeel enkel aanvoeren *“dat de Solleveld de verkeersbewegingen uitgaande van 14 garages in het geheel niet zou aankunnen”*, en niet dat er onvoldoende parkeergelegenheid is voorzien bij het bouwproject. Zij benadrukt dat *“er wordt geparkeerd op eigen terrein, en het project voldoet aan de geldende parkeernorm van 1 parkeerplaats per woongelegenheid”*, en dat *“de voertuigen, van en naar de op het bouwperceel voorziene garages, de Solleveld enkel gebruiken als passage, niet om er te parkeren”*. Zij stelt dat verzoekende partijen *“niet aantonen dat de Solleveld een zodanig saturatiepunt zou hebben bereikt, dat deze op- en afrijdende bewegingen van 14 voertuigen niet meer zou aankunnen”*. Zij meent dat enkel de gebeurlijke bezoekers van de zes wooneenheden in de meergezinswoning langs Solleveld aldaar moeten parkeren, terwijl verzoekende partijen aan de hand van hun fotoreportage niet aantonen *“dat de Solleveld absoluut niet meer de wagens van enkele bezoekers aan een meergezinswoning ter plaatse zou kunnen ondervangen”*.

Wat betreft het tweede middelonderdeel stelt zij dat *“de vermelding dat het om 12 appartementen zou gaan wellicht een materiële vergissing of verschrijving in zich houdt, dan wel verband houdt met het gegeven dat het gelijkvloers aan de Groenlaan als voorwaarde volledig tot handelsruimte dient te worden bestemd, en niet voor appartementen”*, en dat *“deze vermelding geen enkele weerslag heeft op de inhoud en motivering van de beslissing, gezien de bestreden beslissing terecht is blijven uitgaan van 14 voorziene garages”*. Wat betreft de handelszaken benadrukt zij dat deze zich enkel ter hoogte van de Groenlaan bevinden, *“alwaar meer dan voldoende parkeergelegenheid voorhanden is”*, en verzoekende partijen terzake zelfs geen belang hebben. Wat betreft de parkeergelegenheid ter hoogte van Solleveld en de Groenlaan stelt zij dat de bestreden beslissing terzake geen loutere stijlformule bevat, en herhaalt zij dat *“verzoekende partijen er geenszins in slagen om te bewijzen dat de Solleveld geen eens nog de wagens van enkele bezoekers aan de appartementen ter hoogte van de Solleveld zou kunnen verwerken, dan wel deze bezoekers over geen enkele mogelijkheid zouden beschikken om in de omgeving hun wagen te parkeren”*.

Tussenkomende partij betwist tevens de gegrondheid van het tweede middel. Ter weerlegging van het eerste middelonderdeel inzake *“de vermeende inijk-problematiek”* benadrukt zij dat beide meergezinswoningen *“geen zijramen bevatten, waardoor rechtstreekse inijk op de aanpalende*

percelen niet mogelijk is". Zij merkt op dat de terrassen "geenszins vreemd zijn aan een dichte woonomgeving en zich voorbij de bouwdiepte aanwezig bij de bestaande bebouwing situeren, zodat enige inkijkproblematiek bij de aanpalende burenen zich middels het voorzien van zijdelingse zichtschermen niet aandient". Zij betwist dat "het aanbrengen van een zichtscherm ter hoogte van een terras als een element vreemd of storend aan de omgeving kan worden aanzien", en stelt dat dit "op efficiënte wijze de privacy van eenieder komt te garanderen, ook vanop de hoogste verdiepingen".

Ter weerlegging van het tweede middelonderdeel merkt zij inzake de bezonning op dat de meergezinswoning aan de Groenstraat in de plaats komt van bestaande bebouwing en dat de leefruimtes van de aanpalende eigendommen *"thans reeds weg van het bouwperceel zijn georiënteerd, zodat het voorziene bouwwerk geen lichtinval ten nadele van de burenen komt te ontnemen"* en zeker niet van verzoekende partijen, die *"wonen op meer dan 50 m van de achterzijde van de meergezinswoning aan de Groenlaan"*. Wat betreft de meergezinswoning aan Solleveld benadrukt zij dat deze noordwaarts is georiënteerd *"zodat de impact op de middag- en avondzon onbestaande tot gering te noemen is"*, terwijl er ook *"ten nadele van de verzoekende partijen geen bijkomende afname van licht- en zoninval zal plaatsvinden"*, gezien er zich tussen beide percelen nog een onbebouwd perceel bevindt. Inzake de gehanteerde bouwdieptes meent zij dat de bestreden beslissing terecht overweegt dat deze gangbaar zijn, gezien ze *"courant en aanvaardbaar zijn binnen een centrumgebied"*, ongeacht de uitkragende terrassen. Wat betreft de gelijkvloerse bouwdiepte stelt zij dat de bestaande bebouwing aan de Groenlaan een grotere bouwdiepte kent en dat de nieuwe bouwdiepte *"onmogelijk enige last ten aanzien van de verzoekende partijen in de Solleveld kan veroorzaken"*. In dezelfde zin wijst zij wat betreft de meergezinswoning aan Solleveld op het naastgelegen onbebouwd perceel en op de bestaande aanpalende woning met bijgebouwen rechts met een gelijkaardige bouwdiepte, zodat de zijgevels van de beoogde meergezinswoningen *"niet overkomen als gigantisch ten overstaan van de omgeving"*. Zij meent dat de bestreden beslissing *"wat betreft de bestaande ontwikkelingen ter plaatse terecht kon verwijzen naar de reeds aanwezige meergezinswoningen"*, en dat *"het thans voorliggende ontwerp zowel qua gabarieten als bouwvolumes op deze bestaande woonbebouwing is afgestemd"*, waarbij zij verwijst naar foto's.

Ter weerlegging van het derde middelonderdeel wijst zij op de bestaande bebouwingsgraad van de bouwpercelen. Zij benadrukt dat groenaanleg in beginsel is vrijgesteld van vergunning, zodat niet valt in te zien waarom er kwalitatieve voorwaarden dienen te worden opgelegd inzake de inrichting van de tuin.

4.

Wat betreft het eerste middel stellen verzoekende partijen in hun wederantwoordnota dat zij *"enkel kunnen vaststellen dat noch verwerende partij, noch tussenkomende partij kunnen aangeven in welke passage de bestreden beslissing een afdoende motivering zou bevatten aangaande de verkeersgeneratie van en naar het vergunde project, inzonderheid in het licht van de foutieve bewering dat er zowel aan de zijde Groenlaan als aan de zijde Solleveld een inrit zou zijn"*, in de rand waarvan zij opmerken dat *"verwerende partij in haar antwoordnota enkel repliceert op het onderdeel van de parkeerproblematiek"*.

Wat betreft de parkeerproblematiek herhalen zij vooreerst dat *"verwerende partij is vertrokken van een verkeerde verhouding van het aantal vergunde garages t.o.v. het aantal vergunde appartementen"*, evenals dat *"de handelszaken nergens worden betrokken in de beoordeling"*, terwijl *"zowel personeel als bezoekers dienen te parkeren en dus parkeerdruk genereren, maar deze in de beoordeling niet wordt betrokken"*. Zij herhalen dat de bewering in de bestreden beslissing *"dat er voldoende parkeergelegenheid zou zijn op Solleveld en Groenlaan"* *"niets meer is dan een stijlformule die door geen enkel element in het administratief dossier wordt onderbouwd"*.

Zij stellen dat tussenkomende partij ten onrechte hun bewijzen inzake de parkeerproblematiek betwist en *“het fotomateriaal van de parkeerproblematiek langsheen Solleveld afdoet als ‘een momentopname op een zaterdagmiddag’, terwijl ‘er geenszins sprake is van een ‘momentopname’ maar, alleen al wat de bibliotheek en Academie betreft, integendeel van een tijdens het schooljaar bijna dagelijks voorkomend fenomeen”*. Zij wijst daarbij op de vaststelling dat *“de Wattenfabriek niet alleen bibliotheek, de Academie waarin muziek, toneelkunsten, enz. worden onderwezen, en een jeugdhuis vestigt, maar ook talloze andere evenementen huisvest”,* waaronder een *“evenementenzaal van de gemeente”,* en dat er *“tijdens de wekelijkse marktdag (woensdagvoormiddag) op de Groenlaan niet kan worden geparkeerd, en Solleveld door de marktbezoekers wordt vol geparkeerd”,* in die mate dat *“het parkingtekort langsheen Solleveld er de Kringloopwinkel aan de overzijde van het terrein van aanvraag toe gedwongen heeft om de privé-parking van de kringloopwinkel af te sluiten met een hekken”,* gezien *“wagens voortdurend op het terrein van de Kringwinkel parkeren”*. Zij stellen dat *“de parkeerproblematiek het gemeentebestuur zelfs heeft genoopt tot het invoeren van eenrichtingsverkeer”,* gezien *“de Wattenfabriek langsheen Solleveld dermate veel geparkeerde auto’s genereert dat het de facto onbegonnen werk was om Solleveld nog in beide rijrichtingen te frequenteren”*.

Wat betreft het tweede middel herhalen verzoekende partijen in hun wederantwoordnota *“wat het tweede onderdeel (visuele hinder; bezonning) betreft”* dat *“de bestreden beslissing in repliek op het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige (ambtenaar) voor wat de bouwdiepte op de benedenverdieping betreft, niet de minste motivering bevat”*. Voorts herhalen zij dat *“wanneer de provinciaal stedenbouwkundige (ambtenaar) op vlak van visuele hinder en impact qua bezonning bezwaar maakt bij de abnormale bouwdiepte op de verdieping aan de zijde Groenlaan van maximum 14,3m en aan de zijde Solleveld van maximum 13,2m, verwerende partij niet op afdoende wijze repliceert op deze kritiek door de bouw(diepte) op de verdieping verkeerdelijk tot maximum 12 m te herleiden en hieraan slechts de nietszeggende overweging toe te voegen dat dergelijke diepte ‘gangbaar’ zou zijn”,* temeer *“de provinciaal stedenbouwkundige (ambtenaar), gelet op o.m. de schermen die voor de uitkragende terrassen worden voorzien, terecht de diepte van de terrassen in de beoordeling betreft”,* terwijl *“de bestreden beslissing volkomen abstractie maakt van de kwestie van de schermen”*. Zij benadrukken dat *“het loutere feit dat elders op een locatie langsheen Solleveld of de Groenlaan bepaalde afmetingen, schaal, gabarieten of volumes zouden zijn gehanteerd, het hanteren van analoge afmetingen, schaal, gabarieten of volumes elders langsheen Solleveld of Groenlaan hinderaspecten jegens aanpalenden niet automatisch aanvaardbaar maakt”*. Zij wijzen daarbij in het bijzonder op het feit dat *“de perceelsconfiguratie op het ene deel van de Groenlaan of Solleveld niet te vergelijken is met de configuratie op een ander deel van Groenlaan of Solleveld”,* en stellen dat *“het vergunde als een mastodont uitsteekt boven en voorbij de bebouwing op de naastliggende eigendommen 810E en 818F, en zulks ook in de toekomst zal blijven doen”,* zodat er *“van een gewenste toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling op dit punt van de Groenlaan geen sprake kan zijn, omdat de perceelsconfiguraties op dit punt van de Groenlaan zulks eenvoudigweg niet toelaten”*. Zij stellen dat *“analoge bezwaren gelden aan de zijde Solleveld”*.

Wat betreft het derde onderdeel benadrukken zij dat *“de provinciale stedenbouwkundige (ambtenaar) heeft opgemerkt dat het verharderen van den volledige tuinzone voor de toegankelijkheid van de garages onaanvaardbaar is aangezien de tuinzone daardoor een dynamiek krijgt (autoverkeer van en naar de garages) die strijdt met het omgevende en louter residentiële tuingebruik”,* terwijl *“een groendak op de garages aanbrengen aan deze dynamiek rondom heen de garages geen afbreuk doet”*.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 35, lid 3 DBRC-decreet geeft een onwettigheid alleen aanleiding tot een vernietiging als de partij die ze aanvoert wordt benadeeld door de ingeroepen onwettigheid. Een verzoekende partij heeft derhalve in beginsel belang bij een middel indien de aangeklaagde onwettigheid haar heeft benadeeld, dan wel indien de vernietiging van de bestreden beslissing op basis van dit middel voor haar een voordeel kan meebrengen. In zoverre tussenkomende partij (al dan niet impliciet) het belang betwist van verzoekende partijen bij bepaalde onderdelen van hun middelen met betrekking tot de meergezinswoning in de Groenstraat, in het bijzonder de ontstentenis van parkeergelegenheid voor de handelszaken, de lichthinder voor de aanpalenden en de gelijkvloerse bouwdiepte, wordt hun exceptie verworpen. Onafgezien van de vaststelling dat de aanvraag voorziet in twee meergezinswoningen met gemeenschappelijke parkeerplaatsen, zodat de beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van de meergezinswoning in de Groenstraat niet kan worden losgekoppeld van de ruimtelijke beoordeling van de meergezinswoning in Solleveld, kunnen verzoekende partijen evenzeer hinder ondervinden ingevolge een gebeurlijk tekort aan parkeerplaatsen bij de meergezinswoning in de Groenstraat, gelet op de ligging van hun perceel in de onmiddellijke nabijheid. Dezelfde vaststelling geldt wat betreft het gabarit en de bouwdiepte van deze meergezinswoning.

2.

Artikel 4.3.1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

§2. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;”

Op basis van geciteerd artikel dient verwerende partij als vergunningverlenende overheid op concrete wijze, en met inachtneming van de adviezen en de argumentatie in het kader van de administratieve beroepsprocedure, te onderzoeken of de aanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met “*de in de omgeving bestaande toestand*”. Dit betreft de voor het dossier ‘relevante’ in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Zij kan hierbij desgevallend eveneens rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen inzake de betreffende aandachtspunten en criteria, voor zover deze voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar zijn gemaakt. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de ligging van de bouwpercelen, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* alleszins de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft in eerste instantie de aanpalende bebouwing.

De Raad kan zijn beoordeling hieromtrent niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen. Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

3.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.
...”*

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij de plicht om het (andersluidend) advies in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het advies in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit deze beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en op welke punten. Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies inzake onder meer de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen van het bouwproject, en de daaruit voortvloeiende hinderaspecten voor de omwonenden, en oordeelt dat de aanvraag wat betreft deze (relevante) aandachtspunten verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid.

4.

Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, vormen de mobiliteitsimpact van het bouwproject op vooral Solleveld, evenals het gabarit en de bouwdiepte van de meergezinswoningen en de inrichting van de tuinzones ten opzichte van de omgevende bebouwing met tuinen, en de daaruit voortvloeiende hinderaspecten voor de omwonenden, essentiële aandachtspunten in het kader van de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Zo zijn de kroonlijsthoogte van 9m en de nokhoogte van 15,72m van de meergezinswoning aan de Groenlaan respectievelijk 3,1m en circa 3m dan wel 5,64m en circa 5m hoger dan de links en rechts aanpalende woningen. Voor de meergezinswoning aan Solleveld zijn de kroonlijsthoogte van 6m en de nokhoogte van 12,69m respectievelijk 0,4m en 0,25m dan wel 2,85m en 2,3m hoger dan de rechts en links aanpalende woningen. Hierdoor zijn de gevraagde bouwvolumes van de meergezinswoningen aanzienlijk groter dan de bouwvolumes van de aanpalende eengezinswoningen. Beide meergezinswoningen met uitpandige

terrassen (met zichtschermen) worden achteraan ook aanzienlijk dieper ingeplant dan de hoofdvolumes van de aangrenzende woningen. Voorts heeft de meergezinswoning aan de Groenlaan een bouwdiepte op het gelijkvloers van 20,2m, en een bouwdiepte op de verdieping van respectievelijk circa 10,7m ter hoogte van de perceelsgrenzen, waarbij de uitpandige terrassen met zichtschermen leiden tot een bouwdiepte van 13,4m, dan wel een bouwdiepte van 14,3m in het midden van het gebouw. De meergezinswoning aan Solleveld heeft een bouwdiepte op het gelijkvloers van 18m, en een bouwdiepte op de verdieping van respectievelijk 12m ter hoogte van de perceelsgrenzen dan wel 13,2m in het midden van het gebouw. Tenslotte wordt de tuinzone tussen beide meergezinswoningen hoofdzakelijk ingericht in functie van parkeerplaatsen en de toegang daartoe, met een hoge graad van verharding ten opzichte van de aanpalende tuinzones.

5.

Zoals hoger gesteld wordt niet (ernstig) betwist dat de mobiliteitsimpact een relevant aandachtspunt betreft bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag (voor 14 wooneenheden en 2 handelsruimtes) met de goede ruimtelijke ordening. Deze vaststelling geldt des te meer in het licht van de vaststelling dat verzoekende partijen daaromtrent zowel naar aanleiding van het openbaar onderzoek als tijdens de administratieve beroepsprocedure opmerkingen formuleerden, in het bijzonder dat de mobiliteitsdruk van het bouwproject (aan zowel de Groenlaan als Solleveld) volledig wordt afgewenteld op Solleveld, gezien alle voorziene garages via deze straat worden ontsloten. Hoewel verwerende partij als orgaan van actief bestuur niet verplicht is om punt voor punt te antwoorden op alle ingediende bezwaren en argumenten, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing inzake een voor de aanvraag relevant aandachtspunt des te concreter en zorgvuldiger motiveert indien er daaromtrent terloops de administratieve vergunningsprocedure relevante en pertinente bezwaren en opmerkingen worden geuit.

Verwerende partij stelt bij haar beoordeling van de mobiliteitsimpact in de bestreden beslissing dat *“het ontwerp voorziet in meer parkeerplaatsen dan strikt nodig (14 garages voor 12 appartementen)”*, dat er *“langs beide straten een eigen inrit is voorzien”*, en dat *“er voldoende parkeergelegenheid voorhanden is zowel langs de Groenlaan als langs Solleveld voor bezoekers”*. Zoals blijkt uit het administratief dossier en door partijen niet wordt betwist, worden er 14 appartementen en 2 handelszaken voorzien, en worden de 14 garages in de tuinzone ontsloten via één inrit langs Solleveld. In zoverre verwerende partij in de bestreden beslissing bij de beoordeling van de mobiliteitsimpact uitgaat van de veronderstelling dat er 14 parkeerplaatsen worden voorzien voor 12 appartementen, en dat deze zowel worden ontsloten via een inrit langs de Groenlaan als via een inrit langs Solleveld, berust haar oordeel op verkeerde feitelijke gegevens. In tegenstelling tot hetgeen verwerende partij en tussenkomende partij voorhouden, kunnen de betreffende overwegingen niet zonder meer worden bestempeld als materiële vergissingen, gezien zowel het aantal parkeerplaatsen in functie van het aantal appartementen en handelszaken als de ontsluiting van deze parkeerplaatsen langs één dan wel twee straten essentiële gegevens zijn om de mobiliteitsimpact van het bouwproject zorgvuldig en gemotiveerd te beoordelen.

In de hypothese dat verwerende partij bij haar beoordeling van de ontsluiting van de parkeerplaatsen uitging van het gegeven dat alle verkeer van en naar deze parkeerplaatsen langs Solleveld passeert, vormt de loutere vaststelling dat het bouwproject voorziet in *“een eigen inrit”* geen concrete beoordeling van de impact van (de verkeersgeneratie van) het bouwproject op de omgeving en in het bijzonder op de mobiliteitsdruk op Solleveld. Ook in de hypothese dat verwerende partij bij haar beoordeling van het aantal parkeerplaatsen in het licht van het aantal appartementen uitging van het gegeven dat het aantal parkeerplaatsen correspondeert met het aantal appartementen, en oordeelde dat dit voldoende is, blijft de vaststelling dat zij abstractie maakt van het feit dat er in het bouwproject tevens twee handelszaken worden voorzien, die in beginsel eveneens nood hebben aan parkeerplaatsen. Hieraan wordt niet verholpen door de

(standaard)overweging dat er voor de bezoekers (van de handelszaken dan wel van de appartementen) voldoende parkeergelegenheid is langsheen zowel de Groenlaan als Solleveld, gezien niet blijkt waarop verwerende partij zich hiervoor steunt, noch dat zij de door verzoekende partijen opgeworpen en aan de hand van stukken onderbouwde (bestaande) parkeerproblematiek in Solleveld concreet bij haar beoordeling betrok.

6.

Zoals hoger gesteld wordt evenmin (ernstig) betwist dat de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en de daarmee gerelateerde hinderaspecten relevante aandachtspunten en criteria betreffen bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Specifiek wat betreft de privacyhinder ingevolge inkijk oordeelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies vooreerst dat het voorzien van uitpandige terrassen ter hoogte van de Groenlaan buiten de algemeen gangbare norm van 12m ruimtelijk niet aanvaardbaar is, gezien hierdoor een overdreven en onaanvaardbare inkijk op (de tuinen van) de aanpalende percelen wordt veroorzaakt, terwijl de zichtschermen waarmee sommige terrassen in functie van het vrijwaren van de privacy worden afgeschermd vreemd zijn in de omgeving en eveneens een grote impact hebben op (de tuinen van) de aanpalende percelen. Tevens wordt geoordeeld dat er ook vanaf het zadeldak met een volwaardige vierde (en vijfde) bouwlaag met uitzichten constant zichten kunnen worden genomen. Verwerende partij stelt hieromtrent dat de inkijk ingevolge de terrassen achteraan niet meer is dan hetgeen in de kern van een gemeente (waar meer inkijk in tuinen dan in open landelijke gebieden onvermijdelijk is) kan worden verwacht, temeer deze terrassen indien nodig met zichtschermen worden afgeschermd. In zoverre verwerende partij ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de onaanvaardbare inkijk vanop de uitpandige terrassen op (de tuinen van) de omliggende percelen stelt dat dit eigen is aan de bouwplaats in de kern van de gemeente, laat zij na om (de hinderaspecten van) de aanvraag concreet te toetsten aan de in de omgeving bestaande toestand, gezien de betreffende overweging *in se* geldt voor alle bouwplaatsen in kernen van gemeenten. In de mate dat zij in dit kader wijst op de vaststelling dat de potentiële inkijk vanop de terrassen waar nodig wordt geremedieerd met zichtschermen, gaat zij voorbij aan de bemerking daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat ook deze zichtschermen storend zijn voor de aanpalenden. Tenslotte maakt zij abstractie van de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er ook vanuit de bouwlagen in het zadeldak onaanvaardbare uitzichten op (de tuinen van) de aanpalende percelen kunnen worden genomen. De bestreden beslissing bevat in het licht van het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dan ook geen afdoende motivering inzake de privacyhinder voor de aanpalenden ingevolge inkijk vanuit het bouwproject.

Specifiek wat betreft visuele hinder en de schaduwhinder omschrijft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies zowel de (verschillende) kroonlijsthoogtes als de nokhoogtes als de bouwdieptes van respectievelijk de beoogde meergezinswoningen en de daaraan (links en rechts) palende woningen. Op basis daarvan wordt vastgesteld dat de bouwvolumes van de meergezinswoningen veel groter zijn dan de bouwvolumes van de bestaande aanpalende (eengezins)woningen, dat de meergezinswoningen achteraan voor een groot deel voorbij het hoofdvolume van de aangrenzende woningen komen, en dat de meergezinswoningen enorme dakuitbouwen hebben (in functie van ruime duplexappartementen in de dakverdiepingen). Vervolgens wordt geoordeeld dat dit resulteert in overheersende zijgevels ten opzichte van de aanpalende woningen, waardoor de aanpalenden vanuit hun achtertuin zullen aankijken tegen gigantische zijgevels, met zowel visuele hinder als een nefaste impact inzake bezonning ingevolge

de grote bouwdieptes tot gevolg. Tevens wordt geoordeeld dat de dakuitbouwen in functie van volwaardige extra bouwlagen sterk contrasteren met de omgevende bebouwing. Er wordt besloten dat dergelijke situatie onvermijdelijk leidt tot hinder voor de aanpalende percelen en vanuit oogpunt van een goede plaatselijke aanleg niet verantwoord is, en dat de noodzaak om dergelijke afwijkende gabariten te realiseren illustreert dat het bouwproject de draagkracht van het terrein overstijgt. Verwerende partij betwist de vaststellingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de afwijking van de (verschillende) kroonlijsthoogtes, de nokhoogtes en de bouwdieptes van de beoogde meergezinswoningen ten opzichte van de daaraan (links en rechts) palende woningen niet. Zij stelt hieromtrent enkel dat het bouwproject conform is met de evolutie in de omgeving zoals voorzien in het masterplan van de gemeente, dat gericht is op kernverdichting, waarbij zij verwijst naar enkele recente meergezinswoningen in de omgeving met een gelijkaardig gabarit en bouwvolume. Voorts stelt zij dat de bouwdieptes met een maximum van 12m op de verdieping gangbaar zijn. In zoverre verwerende partij ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake het afwijkende gabarit en bouwvolume van de meergezinswoningen ten opzichte van de (rechtstreeks) aanpalende woningen wijst op de vaststelling dat dit een beleidsmatig gewenste ontwikkeling betreft volgens een gemeentelijk masterplan, waarvoor reeds een aanzet is gegeven met gelijkaardige meergezinswoningen in de omgeving, laat zij na om (de schaal en de visueel-vormelijke elementen van) de aanvraag concreet te toetsen aan de in de (relevante) onmiddellijke omgeving bestaande toestand. Ongeacht de vaststelling dat uit de bestreden beslissing niet blijkt dat het betreffende masterplan een duidelijke visie vooropstelt die openbaar is gemaakt, blijkt evenmin dat de meergezinswoningen waarnaar wordt verwezen (en de daaraan palende percelen en woningen) voldoende vergelijkbaar zijn met voorliggend bouwproject. Ook de overweging dat de meergezinswoningen gangbare bouwdieptes hebben betreft een standaardoverweging, die niet getuigt van een concrete toets van de aanvraag aan de bouwdieptes van de woningen in de (onmiddellijke) omgeving. Bovendien wordt daarbij abstractie gemaakt van de bouwdieptes op de gelijkvloerse verdieping, evenals van de vaststelling dat de bouwdieptes op de verdieping niet overal maximum 12m bedragen, maar ingevolge de uitpandige terrassen (met zichtschermen) en de grotere bouwdieptes in het midden van de meergezinswoningen aanzienlijk meer bedragen.

Specifiek wat betreft de graad van bebouwing en verharding van de bouwpercelen stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn advies dat (met uitzondering van enkele kleine tuintjes bij de gelijkvloerse appartementen) nagenoeg de volledige terreinoppervlakte wordt bebouwd of verhard in functie van parkeerplaatsen en de toegang daartoe, waardoor er ingevolge het gebrek aan kwalitatief groen een dynamiek wordt gegeven aan de tuinzone die strijdt met het residentiële tuingebruik in de omgeving. Verwerende partij stelt hieromtrent dat er ingevolge het supprimeren van één van de drie parkeergebouwen nog voldoende onverharde zones overblijven, temeer de appartementen zelf een buitenruimte hebben, en dat een voldoende groenvoorziening tevens wordt gegarandeerd door de twee overige garagegebouwen te voorzien van een groendak. Zij merkt op dat de plicht om de parkeerbehoefte op eigen terrein te voorzien impliceert dat er minder open ruimte overblijft. In zoverre verwerende partij ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de dynamiek van de tuinzone stelt dat de parkeergebouwen en de toegang daartoe in de tuinzone noodzakelijk voortvloeien uit de plicht om de parkeerbehoefte van de meergezinswoningen op eigen terrein op te vangen, laat zij niet alleen na om de invulling van de tuinzone in de aanvraag concreet te toetsen aan de tuinzones op de percelen in de (onmiddellijke) omgeving, maar gaat zij tevens voorbij aan de mogelijkheid om de vereiste parkeerplaatsen op een andere wijze te concipiëren. Voorts blijkt uit de bestreden beslissing niet op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat het louter schrappen van één van de drie parkeergebouwen en het voorzien van groendaken op de andere twee parkeergebouwen

impliceert dat er voldoende kwalitatief groen wordt voorzien en dat de dynamiek van de tuinzone conform is met het residentiële tuingebruik in de omgeving.

7.

Gelet op voormelde overwegingen is de motivering in de bestreden beslissing inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder wat betreft de beoordeling van de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en de hinderaspecten als relevante aandachtspunten, niet afdoende in het licht van de argumentatie van verzoekende partijen terloops de administratieve beroepsprocedure dan wel in het licht van het (gemotiveerd) andersluidend advies daaromtrent van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Hoewel de determinerende weigeringsmotieven in voormeld advies globaal gezien in de bestreden beslissing worden betrokken, blijkt daaruit niet afdoende op basis waarvan verwerende partij oordeelt dat de ruimtelijke draagkracht van de bouwpercelen en de omgeving niet wordt overschreden, en met name dat het gabarit en de bouwdiepte van de meergezinswoningen, en de daarmee gerelateerde mobiliteitsimpact en de inrichting van de tuinzone, (wel) verenigbaar zijn met de in de (onmiddellijke) omgeving bestaande toestand, en geen onaanvaardbare hinder veroorzaken ten opzichte van de aanpalende percelen.

Het eerste en het tweede middel zijn in de aangegeven mate gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De kosten van het geding, die het rolrecht en de rechtsplegingsvergoeding omvatten, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet ten laste gelegd van verwerende partij, die ingevolge het inwilligen van het verzoek tot vernietiging wordt beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Verzoekende partijen vorderen naast de betaalde rolrechten van 400 euro tevens een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro. De Raad kan overeenkomstig artikel 21, §7 DBRC-decreet, op verzoek van een partij, een rechtsplegingsvergoeding toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en honoraria van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk wordt gesteld. Het gevorderde bedrag van 700 euro is conform met het basisbedrag overeenkomstig artikel 20/1, §1 Procedurebesluit. Gezien er geen redenen zijn om af te wijken van het basisbedrag, en verwerende partij hieromtrent overigens geen verweer voert, kan de gevorderde rechtsplegingsvergoeding worden toegekend.

3.

Tussenkommende partij verzoekt om verzoekende partijen te veroordelen tot de kosten van het geding. Wat betreft het door tussenkommende partij betaalde rolrecht, komt het passend voor om dit niet ten laste te leggen van verwerende partij (of verzoekende partijen), gezien tussenkommende partij zelf beslist om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkommende partij mag de inzet van de procedure in hoofde van verwerende partij (en in hoofde van verzoekende partij) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkommende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen. Wat betreft de (impliciet gevorderde) rechtsplegingsvergoeding bepaalt artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet dat *“de tussenkommende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten”*. De vordering van tussenkommende partij inzake de kosten wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba UW BOUWPROJECT is ontvankelijk.
2. De beslissing van verwerende partij van 27 juli 2017, waarbij aan tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden wordt verleend voor het bouwen van 14 appartementen, 2 handelsruimtes en 18 individuele garages na afbreken van bestaande gebouwen, op de percelen gelegen te 9550 Herzele, Groenlaan 13 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 814K en 814L, wordt vernietigd.
3. Verwerende partij dient een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van verzoekende partijen, en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De kosten van het beroep, begroot op 400 euro rolrechten en 700 euro rechtsplegingsvergoeding, worden ten laste gelegd van verwerende partij.
5. De kosten van de tussenkomst, begroot op 100 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van tussenkomende partij.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE