

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 20 december 2016 met nummer RvVb/A/1617/0427
in de zaak met rolnummer RvVb/1415/0359/A/0347

Verzoekende partij	de bvba EXPONANT vertegenwoordigd door advocaat Roland TIMMERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Kessel-Lo, Martelarenlaan 50 bus 0203
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 19 februari 2015 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 18 december 2014.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 10 september 2014 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning met 6 wooneenheden op een perceel gelegen te Balen, Europalaan zn, met als kadastrale omschrijving 2^{de} afdeling, sectie B, nr. 604T.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De verzoekende partij dient geen wederantwoordnota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 6 december 2016.

De verzoekende en verwerende partij 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 22 oktober 2008 wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen voor het bouwen van een meergezinswoning.

Op 4 maart 2009 wordt een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning verleend door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen. Deze stedenbouwkundige vergunning is vervallen omwille van het niet tijdig starten van de werkzaamheden.

Op 5 februari 2014 wordt een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen. Het administratief beroep hiertegen wordt door de verwerende partij op 5 juni 2014 onontvankelijk verklaard.

2.

De verzoekende partij dient op 10 juli 2014 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor "het bouwen van een meergezinswoning" op een perceel gelegen te Balen, Europalaan zn.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Herentals-Mol', vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978 in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg nummer 2, 'Molenveld' goedgekeurd op 2 juli 1964, in een zone voor alleenstaande woningbouw.

De brandweer van de gemeente Balen adviseert op 1 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het Centrum voor Toegankelijkheid van de Provincie Antwerpen adviseert op 8 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

Pidpa - Riolering adviseert op 8 augustus 2014 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 10 september 2014 een stedenbouwkundige vergunning aan de verzoekende partij. Het college beslist:

"...

Voorschriften ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in dit verslag vermeld KB van 28.07.1978 en de omzendbrief van 08.07.1997), omdat het particuliere woning bouw betreft.

Het ontwerp voldoet aan de voorschriften van het geldende BPA. Het perceel ligt in de zone voor alleenstaande woningbouw. De achteruitbouwstrook is voorzien op 11 m uit de as van de weg. De hoofdbouwstrook is max. 20 m, de kroonlijsthoogte is max. 7 m.

De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg.

Verenigbaarheid met andere voorschriften: /

Beoordeling van de externe adviezen

Het advies van het Centrum voor Toegankelijkheid d.d. 08.08.2014 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van Pidpa Riolering d.d. 08.08.2014 is voorwaardelijk gunstig.

Het advies van de brandweer d.d. 01.08.2014 is voorwaardelijk gunstig.

Bespreking van de resultaten van het openbaar onderzoek

Er diende geen openbaar onderzoek gehouden te worden zoals reeds vastgesteld in deel 1.

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met 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 artikel 4.3.1. van de VCRO :

Functionele inpasbaarheid

Het perceel is gelegen nabij het centrum van Balen in een zijstraat van de Kerkstraat. In de Europalaan zijn enkel vrijstaande eengezinswoningen aanwezig. Ook in het verlengde van de Europalaan, de Vredelaan, zijn enkel vrijstaande eengezinswoningen aanwezig, met enkele gekoppelde woningen, het gemeentehuis en de brandweerkazerne.

De omgeving heeft een open en groen karakter, er zijn tevens nog relatief veel onbebouwde percelen in deze krans rond het centrum.

In de onmiddellijke omgeving zijn enkele meergezinswoningen aanwezig, doch niet in deze straat.

Op de percelen links en rechts staan kleinschalige woningen van 1958 met één bouwlaag en een hellend dak. Het bouwprogramma met 6 wooneenheden staat niet in relatie tot de omgeving. Het is wenselijk deze krans rond het centrum verder te ontwikkelen in huidige tendens nl. eengezinswoningen in een groene omgeving. Een verdichting kan aanvaard worden tot tweewoonsten om voldoende in te passen in dit bestaande en kleinschalig bebouwingspatroon.

Visueel-vormelijke elementen

De inplanting is voorzien op 11 m uit de as van de weg, en op minimaal 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. In de zijtuinstrook rechts is een inrit naar de ondergrondse garage voorzien. De bouwdiepte bedraagt 20 m. De achtertuin heeft een diepte van ± 6,63 m.

Er zijn 2 woongelegenheden voorzien per verdieping. De kroonlijsthoogte bedraagt 6,85m, de nokhoogte 11,92 m.

De appartementen in de dakverdieping zijn duplexen met slaapkamers als extra bouwlaag in de dakverdieping.

De bebouwing in de Europalaan en Vredelaan heeft een bescheiden schaal. Het verhogen van de woondichtheid en het inrichten van extra woongelegenheden en bouwlagen in de dakverdieping komt de woonkwaliteit niet ten goede.

Er wordt afbreuk gedaan aan het normale gebruik van de ruimte in deze omgeving. De belevingswaarde en de woonkwaliteit van de omwonenden komt in het gedrang.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het voorgestelde bouwprogramma is veel te zwaar in het straatbeeld, en omgeving. Zoals hoger vermeld kunnen hogere dichtheden behaald worden in het centrum van Balen, doch zijn deze zeker niet wenselijk in deze straten. Een kleine verhoging naar tweewoonsten kunnen evenwel aanvaard worden, en kunnen een betere inpassing vinden in de onmiddellijke omgeving.

De aanwezigheid van een extra bouwlaag in het dakvolume verzwaart het geheel nog. Er blijft weinig ruimte over voor de inrichting van een kwalitatieve buitenruimte. Ook de afstand tot de achterliggende percelen is beperkt.

Cultuurhistorische aspecten

Niet van toepassing

Het bodemreliëf

Het reliëf blijft ongewijzigd, het project heeft geen invloed op de waterhuishouding. De waterparagraaf wordt toegevoegd aan dit besluit.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen Er is onvoldoende rekening gehouden met wooncomfort en leefbaarheid.

Mobiliteitsimpact

Een ondergrondse garage is voorzien waarop 7 wagens zijn ingetekend. Er worden 6 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 1 dubbele parkeerplaats. Parkeerplaats 4 is een schuine parkeerplaats. Er dient voor gezorgd te worden dat de invulling van de garage op een realistische manier gebeurt. De wagens mogen elkaar niet hinderen bij het in- en uitrijden. Ook het gebruik van de fietsenstalplaats mag niet gehinderd worden.

Het aantal parkeerplaatsen per appartement is beperkt tot 1. Een appartement krijgt de mogelijkheid tot het stallen van 2 wagens. Voorgesteld ontwerp voorziet niet in de mogelijkheid tot inrichting van parkeervoorzieningen voor bezoekers.

Waterparagraaf

Het voorliggende project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Advies en eventueel voorstel van voorwaarden

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

De goede ruimtelijke ordening wordt in het gedrang gebracht door het bouwvoorstel. Het ontwerp betekent een te zwaar bouwprogramma op dit perceel, zowel door bouwvolume als door woondichtheid.

De aanvraag dient dan ook ongunstig geëvalueerd te worden.

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 10 september 2014 HET VOLGENDE :

Het college van burgemeester en schepenen weigert de vergunning.

...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 8 oktober 2014 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 11 december 2014 om dit beroep niet in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. De inhoud van dit advies is identiek aan de inhoud van de bestreden beslissing.

Na de hoorzitting van 15 december 2014 verklaart de verwerende partij het beroep op 18 december 2014 ongegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“...

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied.

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De, aanvraag is principieel in overeenstemming met deze planologische bestemming van het gewestplan.

Volgens het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr.2 'Molenveld' d.d. 2 juli 1964 situeert de aanvraag zich in zone voor alleenstaande woningbouw. De aanvraag is principieel in overeenstemming met dit plan.

De Gewestelijke Hemelwaterverordening is van toepassing.

Watertoets:

Volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te zijn aan de watertoets. Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem, aan de doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het (deel)bekkenbeheerplan.

Bij nazicht van de Vlaamse kaart met de overstromingsgevoelige gebieden, blijkt het perceel niet gelegen te zijn in een effectief of mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door een hemelwaterput van 10.000 liter.

De mogelijke schadelijke effecten voor het water worden ondervangen doordat er voldaan is aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening.

De aanvraag dient getoetst op de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt 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. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand.

De aanvraag betreft de bouw van een meergezinswoning met 6 appartementen. Het perceel is gelegen nabij de kern van Balen. Het gaat hier echter niet om een hoofdstraat maar om een laagdynamische en lokale zijstraat. De onmiddellijke omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen en hellend dak. Er zijn uitzonderingen met één bouwlaag minder of meer.

Hoewel, gelet op de nabijheid van de kern, op zich een beperkte meergezinswoning op deze plaats moet kunnen, dient er ook op toegezien worden dat de draagkracht van het perceel alsook de schaal van de omgeving gerespecteerd wordt, temeer daar er in deze straat voor het overige geen meergezinswoningen voorkomen.

De omvang van het gebouw wijkt aanzienlijk af van de schaal van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Daarbij moet in de eerste plaats gekeken worden naar de aanpalende percelen. Op het perceel links bevindt zich een woning bestaande uit één bouwlaag en een schilddak. Op het 'perceel rechts bevindt zich een' woning bestaande uit twee bouwlagen met hellend dak. De gevraagde meergezinswoning zal maar liefst 4 volwaardige bouwlagen tellen. In deze straat komt nergens nog een gebouw voor dat 4 verdiepingen heeft. Door de grote dakbasis van 13m wordt een enorm dak gecreëerd waar 2 bouwlagen in passen. T.o.v. de links aanpalende woning is er een aanzienlijk schaalbreuk vooral als naar het aantal bouwlagen en de enorme verschillen qua kroonlijsthoogte en nokhoogte gekeken worden.

Ook het gabarit van het gevraagde gebouw is zeer atypisch voor de straat en wijkt sterk af van het algemeen stedenbouwkundig aanvaarde gabarit van 17m op het gelijkvloers, 13m op de verdieping en 9m als dakbasis. De gevraagde meergezinswoning heeft een gelijkvloers van

20m diep, de verdieping is 17,5m diep en de beide verdiepingen alsook de dakbasis hebben een diepte van 13m. Dit levert een veel te zwaar volume op voor dit straatbeeld.

Het gevraagde zal geen negatieve impact hebben op de verkeersafwikkeling in de straat., Het perceel van de aanvraag kan vlot ontsloten worden naar de Kerkstraat, een grote verbindingsstraat naar de kern van Balen. Er is echter wel een opmerking te maken wat betreft de parkeergelegenheid die voorzien wordt in deze aanvraag. Er wordt namelijk een ondergrondse parking ingericht met een inrit rechts van het gebouw, palend aan de garage van het pand rechts van de aanvraag. In deze parkeerruimte worden zogenaamd 7 parkeerplaatsen voorzien, maar er kunnen zich vragen gesteld worden bij de bruikbaarheid van deze parkeerplaatsen. De hellende in- en uitrit heeft slechts een breedte van 2,71m en men moet een zeer scherpe bocht maken om de parkeerplaatsen vooraan te bereiken. Gelet op de zeer beperkte manoeuvreerruimte in deze parkeerkelder lijken de parkeerplaatsen niet veilig bruikbaar. Sowieso worden parkeerplaatsen die enkel via een andere parkeerplaats bereikt niet meegeteld.

Door de grote bouwdiepte van het gelijkvloers rest er achteraan slechts een tuinzone met een diepte van amper 6,63m, daar waar een tuinzone van 10m als een minimum diepte voor een achtertuinzone beschouwd wordt. Met een gelijkvloerse bouwdiepte van ongeveer 17m zou wel een aanvaardbare tuinzone kunnen bereikt worden.

De aanvraag voorziet in grote dakterrassen op de platte daken van de onderliggende verdiepingen. Deze terrassen worden over de gehele oppervlakte van de daken voorzien en bevinden zich tot Op de derde verdieping. Vanop deze terrassen is, in combinatie met de grote bouwdieptes, gemakkelijk inkijk mogelijk op de aanpalende percelen. In de omgeving komen nergens terrassen op een dergelijke hoogte voor. Er is wel degelijk sprake van hinder voor de onmiddellijk aanpalende percelen, ten gevolge van inkijk.

Er kan geconcludeerd worden dat een meergezinswoning op deze locatie principieel aanvaardbaar is, maar met respect voor de schaal van de omgeving. Bij deze aanvraag is het duidelijk dat economische maximalisatie primeert boven ruimtelijke kwaliteit.

Algemene conclusie:

De aanvraag is in overeenstemming met de decretale en reglementaire bepalingen.

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening niet worden aanvaard.

Werden gehoord in zitting van 15 december 2014: Nancy Hasen, Philippe Van Wesemael, Peter Van Echelpoel

De deputatie sluit zich aan bij het verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 11 december 2014 en maakt de inhoud ervan tot haar eigen motivering.

BESLUIT:

Artikel 1 - Het beroep van Exponent bvba, vergunningsaanvrager, tegen het besluit van 10 september 2014 van het college van burgemeester en schepenen van Balen, waarbij de vergunning tot het bouwen van een meergezinswoning met 6 wooneenheden wordt geweigerd, op een terrein, gelegen Europalaan ZN, afdeling 2, sectie B, nr. 604 T, wordt niet ingewilligd.

Geen vergunning wordt verleend.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

Naast de vernietiging van de bestreden beslissing vordert de verzoekende partij tevens “de oorspronkelijke aanvraag van de verzoekende partij tot stedenbouwkundige vergunning in te willigen.”

Uit artikel 37 DBRC-decreet volgt dat de Raad de bestreden beslissing kan vernietigen en dat hij de verwerende partij kan bevelen om een nieuwe beslissing te nemen binnen een bepaalde termijn.

De Raad heeft immers als administratief rechtscollege enkel een vernietigingsbevoegdheid waarbij hij in eerste instantie een legaliteitstoets zal uitvoeren en zich niet in de plaats mag stellen van de verwerende partij om tot een beoordeling van de aanvraag over te gaan. Ook de aan de Raad toegekende marginale toetsing van de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van de genomen beslissing verleent aan de Raad niet de bevoegdheid om aan de verwerende partij een injunctie te geven om een positieve beslissing te nemen.

In zoverre de verzoekende partij vraagt om de aanvraag toe te kennen, is het beroep onontvankelijk.

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in het eerste middel op de schending van het vertrouwensbeginsel.

Zij licht toe:

“ ...

Het vertrouwensbeginsel is het beginsel van behoorlijk bestuur krachtens hetwelk de burger moet kunnen vertrouwen op ene gedragslijn van de overheid (R.v.S. nr 32.893 van 28 juni 1989 inzake Eeckhout).

Het gaat om het recht op rechtszekerheid, welke inhoudt dat de burger moet kunnen vertrouwen op wat door hem niet anders kan worden opgevat als een vaste gedrags- en beleidsregel van de overheid.

Daaruit volgt dat de door de overheid opgewekte gerechtvaardigde verwachtingen van de burger in de regel moeten worden gehonoreerd.

In voorliggend geval werd aan de verzoekende partij door de gemeente Balen op 4 maart 2009 een stedenbouwkundige vergunning toegekend (stuk 1).

De verzoekende partij heeft echter na de vergunning door omstandigheden kostbare tijd verloren met funderingsonderzoek .

Daardoor is de vergunning jammer genoeg komen te vervallen.

De verzoekende partij was derhalve verplicht een nieuwe aanvraag in te dienen op dezelfde gronden.

Vertrekkend van het vertrouwensbeginsel en gegeven het feit dat het om een identieke aanvraag gaat, had de verzoekende partij er op mogen rekenen dat, in pari causa, de vergunning werd toegekend .

De latere afwijzing van de vergunning door hetzelfde bestuur in hetzelfde dossier strijdt aldus met het vertrouwensbeginsel.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij meent dat zij er op had mogen vertrouwen dat haar een stedenbouwkundige vergunning zou verleend worden, gelet op de eerder door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen verleende stedenbouwkundige vergunning van 4 maart 2009 voor een identieke aanvraag.

Verweer:

1.

Verwerende partij acht het vooreerst aangewezen de volledige vergunningshistoriek m.b.t het voorliggend perceel te schetsen.

Op 22 oktober 2008 besliste het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning te weigeren.

Op 4 maart 2009 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een meergezinswoning. (stuk 13)

Wegens het niet tijdig starten met de bouwwerkzaamheden, kwam deze stedenbouwkundige vergunning te vervallen.

Op 5 februari 2014 besliste het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning te weigeren. (stuk 14)

Hiertegen werd door de aanvrager administratief beroep aangetekend bij verwerende partij. Bij beslissing van 5 juni 2014 werd het administratief beroep door verwerende partij onontvankelijk verklaard wegens laattijdigheid. (stuk 15) Tegen deze beslissing werd geen jurisdictioneel beroep ingesteld bij Uw Raad.

Op 10 september 2014 besliste het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen opnieuw om een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning te weigeren. (stuk 6)

Hiertegen werd door de aanvrager administratief beroep aangetekend bij verwerende partij. Bij beslissing van 18 december 2014 werd het administratief beroep niet ingewilligd en werd de stedenbouwkundige vergunning door verwerende partij geweigerd. (stuk 9) Deze laatste beslissing vormt de thans bestreden beslissing.

2.

Volgens verzoekende partij is de aanvraag die aanleiding gegeven heeft tot de weigeringsbeslissing van 10 september 2014 volledig identiek aan de aanvraag die aanleiding heeft gegeven tot de vergunningsbeslissing van 4 maart 2009. Niets is echter minder waar.

Eenzijds stelt verwerende partij vast dat wanneer de bouwplannen anno 2014 (stuk 9) en anno 2009 (stuk 13) erop nagekeken worden, er duidelijke en aanzienlijke verschillen waarneembaar zijn.

Zo voorzag de aanvraag anno 2009 geen toegang tot het platte dak en kon dit ook niet als terras gebruikt worden. De aanvraag anno 2014 voorziet daarentegen in grote dakterrassen op de platte daken. Ook het aantal ramen in de zijgevel links en rechts zijn verschillend. Er ligt m.a.w. helemaal geen identieke aanvraag voor.

3.

Anderzijds moet vastgesteld worden dat de verzoekende partij geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van verwerende partij voorlegt waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag langs de kant van verwerende partij zou blijken. Integendeel, uit de

vergunningshistoriek blijkt dat de vergunningsbeslissing van 4 maart 2009 door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen werd verleend.

De verzoekende partij kan echter niet verwijzen naar de vergunningsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 4 september 2009 omdat dit geen beslissing is van de verwerende partij. Het vertrouwensbeginsel kan alleen betrekking hebben op rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt. Deze zienswijze wordt bevestigd door Uw Raad.

Tevens kan verwezen worden naar vaste rechtspraak van de Raad van State, waarin eveneens wordt geoordeeld dat het vertrouwensbeginsel enkel wordt geschonden wanneer éénzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze haar beoordeling zou hebben gewijzigd.

Derhalve kan de verzoekende partij niet voorhouden dat met de bestreden beslissing plots onwettig zou zijn afgeweken van een vaste beleidsregel die de verwerende partij zich in de loop der jaren zou hebben eigen gemaakt.

Het eerste middel is ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

Het vertrouwensbeginsel is een beginsel van behoorlijk bestuur dat moet vermijden dat de rechtmatige verwachtingen die een rechtsonderhorige uit het bestuurlijk optreden put, tekort worden gedaan. Het vertrouwensbeginsel kan enkel geschonden zijn wanneer eenzelfde overheid op een niet te verantwoorden wijze terugkomt op een vaste gedragslijn, of op toezeggingen of beloften die zij in een bepaald concreet geval heeft gedaan.

De verzoekende partij legt geen enkele beslissing of geen enkel standpunt van de verwerende partij voor waaruit enig vertrouwenwekkend gedrag zou blijken en waartegen de bestreden beslissing ingaat. De verzoekende partij verwijst uitsluitend naar een beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen. Deze beslissing kan niet worden aangewend om de verwerende partij een schending van het vertrouwensbeginsel aan te wijzen. Het vertrouwensbeginsel slaat op de rechtmatige verwachtingen die door het optreden van dezelfde overheid zijn gewekt. Alleen al om die reden faalt het beroep op het vertrouwensbeginsel.

Het middel wordt verworpen.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij beroept zich in het tweede middel op de schending van de artikelen 4.3.1 en 4.3.2 VCRO.

Zij licht toe:

“ ...

In artikel 4.3.1 & 2 van de VCRO is bepaald dat de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen:

1° de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, hindernisaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

2° de in de omgeving bestaande toestand

De verzoekende partij is van oordeel dat het door haar ingediend project volledig spoort met de decretale beoordelingsgronden .

Immers , het gaat in concreto om :

- gelimiteerde bebouwing
- welke volledig inpasbaar is in de omgeving

1.1.Schaal en inpasbaarheid is conform

De Bestendige Deputatie erkent dat het project slaat op een 'beperkte meergezinswoning' en de aanvraag principieel in overeenstemming is met het goedgekeurd bijzonder plan van aanleg nr 2 Molenveld van 2 juli 1964.

Evenwel wordt daaraan toegevoegd dat de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt door eengezinswoningen, bestaande uit twee bouwlagen en ene hellend dak.

Er zijn uitzonderingen met één bouwlaag minder of meer.

Wezenlijk mag de toets van de inpasbaarheid van het project zich niet beperken tot de onmiddellijke omgeving van de direct naastgelegen woningen .

Het project dient integendeel vanuit de bredere omgevingscontext beoordeeld te worden.

De bebouwing in de Europalaan vertoont meer bepaald een heterogeen beeld met een mix van zowel een- als meergezinswoningen.

Heel wat gebouwen in de onmiddellijke omgeving zijn gelijkaardig wat de grootte, de breedte en het uitzicht betreft.

Zo is het gebouw op het perceel nummer 598 D zeer omvangrijk en bevat het een ondergrondse garage.

Het gebouw op perceelnummer 602 H is bovendien qua omvang vergelijkbaar met het geplande gebouw , en ligt er net tegenover.

Hier wordt daarenboven een handelszaak uitgebaat.

Een en ander maakt duidelijk dat er in de directe omgeving zich constructies bevinden met verschillende niveaus en composities, waaronder gebouwen, die gelijkaardig zijn aan het geplande gebouw.

Zelfs de Bestendige Deputatie concludeert dat 'een meergezinswoning op deze locatie principieel aanvaardbaar is' , maar , wordt er aan toegevoegd , 'met respect voor de schaal van de omgeving'.

Uit de bouwplannen blijkt echter dat de verzoekende partij de 'schaal van de omgeving' consequent in het geplande project geïntegreerd heeft.

Daarbij is rekening gehouden met het klaar en duidelijke standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 4 maart 2009 waarbij de stedenbouwkundige vergunning werd toegekend , doch , om de hoger uiteengezette motieven, was komen te vervallen, doch waarbij het principe van de meergezinswoning met 6 woonegelegenheden was aanvaard.

Een meergezinswoning met slechts 6 woonegelegenheden is sowieso bescheiden qua textuur en past derhalve volledig in de omgeving.

1.2.Het gabarit is in overeenstemming met het geldend BPA

Het geplande project is gelegen binnen het BPA nr 2 waarin een hoofdbouwstrook van 20 meter voorzien is.

In casu werd voldaan aan alle stedenbouwkundige voorschriften van het BPA , inbegrepen deze omtrent de toegelaten bouwdiepte.

Dit wordt bevestigd door de motivering in eerste aanleg door het College van burgemeester en schepenen als volgt :

Het dossier is volledig.

Het perceel ligt aan een voldoende uitgeruste weg.

Het advies van de gemeentelijke brandweer is voorwaardelijk gunstig d.d. 27.09.2008

Het perceel ligt in BPA nr 2 dd 02/07/1964 - zone voor alleenstaande woningbouw.

De achteruitbouwstrook is voorzien op 11 m uit de as van de weg.

De hoofdbouwstrook is 20 m, de kroonlijsthoogte is 7 m.

1.3.De parking is eenvoudig toegankelijk

In de parking van het geplande project zijn 7 parkeerplaatsen voorzien.

De inrit is 2,70 meter breed, de inrij opening is liefst 7,30 meter breed zodat alle parkeerplaatsen voldoende bereikbaar zijn.

1.4.De tuin zone is afdoende

Er is een tuinzone voorzien van 10 meter diep .

Deze tuinzone is geconcipieerd zonder enige constructie.

Dit betekent dat de tuin integraal groen ingericht is.

Daarbij dient er rekening mee gehouden dat bij meergezinswoningen slechts de bewoners van het gelijkvloers gelegen appartement de tuinzone gebruiken, dit door middel van een zogenaamd 'exclusief gebruiksrecht' .

Door de specificiteit van deze privaatrechtelijke regeling is er uiteraard geen behoefte aan grote tuinen, maar eerder aan compacte tuinen, die weinig onderhoud vergen.

1.5.De dakterrassen verhinderen inkijk en garanderen privacy

De aanvraag voorziet in dakterrassen op de platte daken van de onderliggende verdiepingen.

Aan de voorzijde worden inpandige terrassen voorzien .

Dit leidt helemaal niet tot inkijk in naburige percelen .

De terrassen bevinden zich immers op 3 meter van de perceelgrens zodat directe inkijken onbestaande is .

Daarnaast wordt gewerkt met nog te plaatsen niet doorzichtbare louter lichtdoorlaten schermen.

Besluit.

Al deze elementen maken duidelijk dat de beslissing van de Bestendige Deputatie niet spoort met het vertrouwensbeginsel en met de in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziene beoordelingsgronden.

De beslissing van de Deputatie dient dan ook te worden vernietigd en herzien, zoals door de verzoekende partij gevraagd.

...”

2.

De verwerende partij antwoordt:

“ ...

Verzoekende partij meent dat zijn aanvraag wel degelijk verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Verweer:

1.

Vooreerst moet opgemerkt worden dat Uw Raad zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats kan stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het aan Uw Raad opgedragen wettigheidstoezicht is Uw Raad enkel bevoegd om na te gaan of de 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 besluit is kunnen komen.

Verder moet benadrukt worden dat de beoordeling of de aanvraag al dan niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening tot de discretionaire bevoegdheid behoort van de deputatie. De marginale toetsingsbevoegdheid van Uw Raad reikt niet verder dan het nagaan of deze beoordeling kennelijk onredelijk of onzorgvuldig zou zijn.

2.

Volgens verzoekende partij "mag de toets van de inpasbaarheid van het project zich niet beperken tot de onmiddellijke omgeving van de direct naastgelegen woningen. Het project dient integendeel vanuit de bredere omgevingscontext beoordeeld te worden."

Dit standpunt staat volledig haaks op vaste rechtspraak van Uw Raad waarin geoordeeld wordt dat er bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening moet gehouden worden met de inpasbaarheid van de aanvraag in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft:

"Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening zal het vergunningverlenend bestuursorgaan in de eerste plaats rekening moeten houden met de inpasbaarheid van het gevraagde in de onmiddellijke omgeving van het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze beoordeling, waarbij de huidige bestaande toestand als principieel uitgangspunt fungeert, dient in concreto te gebeuren.

Afhankelijk van de aard en de omvang van de aanvraag, en in zoverre zulks bij de beoordeling van de aanvraag daadwerkelijk relevant is, zal tevens de inpasbaarheid in een ruimere omgeving dienen onderzocht te worden. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is evenwel van minder doorslaggevende aard en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving en de naastliggende percelen in het bijzonder, die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten." (eigen onderlijning)

De bestreden beslissing bevat volgende beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de onmiddellijke omgeving:

"De aanvraag betreft de bouw van een meergezinswoning met 6 appartementen. Het perceel is gelegen nabij de kern van Balen. Het gaat hier echter niet om een hoofdstraat maar om een laagdynamische en lokale zijstraat. De onmiddellijke omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door eengezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen en hellend dak. Er zijn uitzonderingen met één bouwlaag minder of meer.

Hoewel, gelet op de nabijheid van de kern, op zich een beperkte meergezinswoning op deze plaats moet kunnen, dient er ook op toegezien worden dat de draagkracht van het perceel alsook de schaal van de omgeving gerespecteerd wordt, temeer daar er in deze straat voor het overige geen meergezinswoningen voorkomen.

De omvang van het gebouw wijkt aanzienlijk af van de schaal van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Daarbij moet in de eerste plaats gekeken worden naar de aanpalende percelen. Op het perceel links bevindt zich een woning bestaande uit één bouwlaag en een schilddak. Op het perceel rechts bevindt zich een woning bestaande uit twee bouwlagen met hellend dak. De gevraagde meergezinswoning zal maar liefst 4 volwaardige bouwlagen tellen. In deze straat komt nergens nog een gebouw voor dat 4 verdiepingen heeft. Door de grote dakbasis van 13m wordt een enorm dak gecreëerd waar 2 bouwlagen in passen. T.o.v. de links aanpalende woning is er een aanzienlijk schaalbreuk vooral als naar het aantal bouwlagen en de enorme verschillen qua kroonlijsthoogte en nokhoogte gekeken worden.

Ook het gabarit van het gevraagde gebouw is zeer atypisch voor de straat en wijkt sterk af van het algemeen stedenbouwkundig aanvaarde gabarit van 17m op het gelijkvloers, 13m op de verdieping en 9m als dakbasis. De gevraagde meergezinswoning heeft een gelijkvloers van 20m diep, de verdieping is 17,5m diep en de beide verdiepingen alsook de dakbasis hebben een diepte van 13m. Dit levert een veel te zwaar volume op voor dit straatbeeld.

De aanvraag voorziet in grote dakterrassen op de platte daken van de onderliggende verdiepingen. Deze terrassen worden over de gehele oppervlakte van de daken voorzien en bevinden zich tot op de derde verdieping. Vanop deze terrassen is, in combinatie met

de grote bouwdieptes, gemakkelijk inkijk mogelijk op de aanpalende percelen. In de omgeving komen nergens terrassen op een dergelijke hoogte voor. Er is wel degelijk sprake van hinder voor de onmiddellijk aanpalende percelen, ten gevolge van inkijk."

Verzoekende partij verwijst naar gebouwen op de percelen 598D en 602H die qua omvang vergelijkbaar zouden zijn met het voorwerp van de aanvraag. Zoals hoger reeds werd vermeld, moet verwerende partij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand. Weliswaar is de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving van minder doorslaggevende aard en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving en de naastliggende percelen in het bijzonder, die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten.

Verwerende partij oordeelt dat een beperkte meergezinswoning in principe op deze plaats moet kunnen, maar er over gewaakt moet worden dat de draagkracht van het perceel alsook de schaal van de omgeving gerespecteerd moet worden. Volgens verwerende partij wijkt de omvang van het aangevraagde gebouw aanzienlijk af van de schaal van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving, meer in het bijzonder van de aanpalende percelen links en rechts.

3.

Verder stelt verzoekende partij dat de parkeerplaatsen voldoende bereikbaar zijn. Dit betreft louter een aan de bestreden beslissing tegengesteld standpunt.

4.

Volgens verzoekende partij wordt een tuinzone van 10m diep voorzien. Uit de bouwplannen blijkt echter dat de tuinzone maar een diepte heeft van 6,63m.

5.

Tot slot meent verzoekende partij dat er van inkijk geen sprake zal zijn. Ook hier neemt verzoekende partij louter een aan de bestreden beslissing tegengesteld standpunt in. De bestreden beslissing heeft terecht en in alle redelijkheid geoordeeld dat de terrassen gemakkelijk inkijk mogelijk maken op de aanpalende percelen en dat er in de omgeving nergens terrassen op een dergelijke hoogte voorkomen.

6.

De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening is in het bestreden besluit geenszins kennelijk onzorgvuldig of onredelijk gebeurd, in tegendeel. Uit het bestreden besluit blijkt zeer duidelijk welke beoordelingsgronden aan de basis lagen van het besluit van de deputatie dat de aanvraag niet in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. Klaarblijkelijk is verzoekende partij het niet eens met de beoordeling die in casu door verwerende partij werd gemaakt. Evenwel toont het loutere feit dat verzoekende partij een andere persoonlijke _ invulling geeft dan verwerende partij aan wat toelaatbaar is binnen de betrokken omgeving niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij feitelijk onjuist of kennelijk onredelijk is.³

De wenselijkheid van de gevraagde vergunning in hoofde van verzoekende partij toont alleszins niet de onwettigheid van de door de verwerende partij afgeleverde weigeringsbeslissing aan. De beoordeling van verwerende partij is gestoeld op concrete gegevens en een concrete toetsing aan de onmiddellijke omgeving, zonder dat voorgehouden kan worden dat deze toetsing kennelijk onredelijk zou zijn.

Verzoekende partij lijkt met haar beroep enkel aan te sturen op een uitspraak van de Raad over de opportuniteit van de bestreden beslissing. Uw Raad is hiervoor echter niet bevoegd.

Het tweede middel is ongegrond.

...

Beoordeling door de Raad

1.

In het tweede middel stelt de verzoekende partij in essentie dat de aanvraag wel degelijk in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening. De toets van de inpasbaarheid van het project kan zich niet beperken tot de onmiddellijke omgeving van de direct naastgelegen percelen. Heel wat gebouwen zouden gelijkaardig zijn. De verzoekende partij zou de schaal van de omgeving consequent in het geplande project integreren. Het gabarit is in overeenstemming met het betrokken BPA, de parking is eenvoudig toegankelijk, de tuinzone is afdoende en de dakterrassen verhinderden inkijk en garanderen privacy.

2.

De verzoekende partij betwist de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de bestreden beslissing, doch niet de noodzaak om dergelijke integrale beoordeling uit te voeren. De Raad is gebonden aan de draagwijdte en de inhoud van het verzoekschrift.

Artikel 4.3.1 VCRO luidde op het ogenblik van de bestreden beslissing als volgt:

‘§1. Een vergunning wordt geweigerd:

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met:

- a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken,*
- b) een goede ruimtelijke ordening;*

...

In de gevallen, vermeld in het eerste lid, 1° ..., kan het vergunningverlenende bestuursorgaan de vergunning toch afleveren, wanneer het van oordeel is dat de overeenstemming van het aangevraagde met het recht en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd kan worden door het opleggen van voorwaarden, met inbegrip van het opleggen van een beperkte aanpassing van de ter beoordeling voorgelegde plannen. Die voorwaarden kunnen niet dienen om de leemten van een onvolledige of vage aanvraag op te vangen. ...

§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.

...”

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening 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 de 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 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.

Indien een weigeringsbeslissing op verschillende motieven steunt die elk op zich die beslissing kunnen verantwoorden, moeten zij allen onwettig zijn om een vernietiging bij gebrek aan deugdelijke motivering te verantwoorden.

De voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO betreffen de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen en hinderaspecten.

Artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO stelt dat enkel voor zover noodzakelijk of relevant met de aldaar vermelde aandachtspunten en criteria wordt rekening gehouden.

De Raad is van oordeel dat indien de verwerende partij reeds op basis van relevante aandachtspunten en criteria tot de conclusie is gekomen dat de vergunning moet worden geweigerd, het niet noodzakelijk is dat er nog een onderzoek plaatsvindt van de overige criteria en dat één enkel weigeringsmotief kan volstaan om een beslissing te dragen.

De verzoekende partij stelt dat de toets van de inpasbaarheid van het project zich niet kan beperken tot de onmiddellijke omgeving van de direct naastgelegen percelen.

De verwerende partij dient bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats rekening te houden met de bebouwing op de aanpalende percelen.

Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in de ruimere omgeving is van minder doorslaggevende aard, en kan er alleszins niet toe leiden dat de verenigbaarheid ten aanzien van de bebouwing op de aanpalende percelen buiten beschouwing wordt gelaten.

De Raad stelt vast dat de beoordeling omtrent de verenigbaarheid met de bebouwing op de aanpalende percelen niet betwist wordt door de verzoekende partij:

“ ...

De omvang van het gebouw wijkt aanzienlijk af van de schaal van de bebouwing in de onmiddellijke omgeving. Daarbij moet in de eerste plaats gekeken worden naar de aanpalende percelen. Op het perceel links bevindt zich een woning bestaande uit één bouwlaag en een schilddak. Op het 'perceel rechts bevindt zich een' woning bestaande uit twee bouwlagen met hellend dak. De gevraagde meergezinswoning zal maar liefst '4 volwaardige bouwlagen tellen. In deze straat komt nergens nog een gebouw voor dat 4 verdiepingen heeft. Door de grote dakbasis van 13m wordt een enorm dak gecreëerd waar 2 bouwlagen in passen. T.o.v. de links aanpalende woning is er een aanzienlijk schaalbreuk vooral als naar het aantal bouwlagen en de enorme verschillen qua kroonlijsthoogte en nokhoogte gekeken worden.

...”

Bijkomend heeft de verwerende partij ook de verenigbaarheid met de ruimere omgeving beoordeeld die omschreven wordt als eengezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen en hellend dak met uitzonderingen met één bouwlaag meer of minder. Tevens wordt vastgesteld dat in de betrokken straat geen meergezinswoningen voorkomen.

De verwijzing naar twee andere gebouwen in de ruimere omgeving doet daar geen afbreuk aan, waarbij de Raad vaststelt dat één gebouw georiënteerd is naar een andere en drukker straat en een ander gebouw een eengezinswoning betreft.

De beoordeling van de verwerende partij dat de aanvraag de draagkracht van het perceel overschrijdt en onvoldoende rekening houdt met de schaal van de omgeving is dan ook niet kennelijk onredelijk.

De verzoekende partij verwijst nog naar de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 4 maart 2009, doch deze stedenbouwkundige vergunning is vervallen. De verwerende partij is op geen enkele wijze gebonden door deze beslissing en dient uit te gaan van haar eigen onderzoek van de aanvraag en bovendien heeft het college van burgemeester en schepenen op 10 september 2014 de betrokken aanvraag geweigerd.

3.

Volgens de verzoekende partij zou het gabarit in overeenstemming zijn met het betrokken BPA.

In de bestreden beslissing wordt expliciet bevestigd dat de aanvraag principieel in overeenstemming is met dit plan.

Dit wil evenwel niet zeggen dat een meergezinswoning bestaande uit 6 appartementen op deze locatie moet worden toegelaten.

4.

Verder stelt de Raad vast dat de overige weigeringsmotieven in de bestreden beslissing niet op nuttige wijze weerlegd worden door de verzoekende partij.

In de bestreden beslissing wordt vermeld dat de hellende in- en uitrit slechts een breedte van 2,71m heeft en men een zeer scherpe bocht moet maken om de parkeerplaatsen vooraan te bereiken. Gelet op de zeer beperkte manoeuvreerruimte in deze parkeerkelder lijken de parkeerplaatsen niet veilig bruikbaar. Sowieso worden parkeerplaatsen die enkel via een andere parkeerplaats kunnen worden bereikt niet meegeteld. De verzoekende partij verwijst naar een ruime inrijopening, terwijl de verwerende partij spreekt over een zeer beperkte manoeuvreerruimte in de parkeerkelder zelf.

In de bestreden beslissing wordt verder overwogen dat door de grote bouwdiepte van het gelijkvloers er achteraan slechts een tuinzone rest met een diepte van amper 6,63m, daar waar een tuinzone van 10m als een minimum diepte voor een achtertuinzone beschouwd wordt. Met een gelijkvloerse bouwdiepte van ongeveer 17m zou volgens de verwerende partij wel een aanvaardbare tuinzone kunnen bereikt worden. De bewering van de verzoekende partij dat er wel een tuinzone voorzien wordt van 10 meter diep, mist feitelijke grondslag, nu uit de plannen slechts een tuinzone van 6,63 meter blijkt.

De verwerende partij stelt verder dat de aanvraag voorziet in grote dakterrassen op de platte daken van de onderliggende verdiepingen. Deze terrassen worden over de gehele oppervlakte van de daken voorzien en bevinden zich tot op de derde verdieping. Vanop deze terrassen is, in combinatie met de grote bouwdieptes, gemakkelijk inkijk mogelijk op de aanpalende percelen. In de omgeving komen nergens terrassen op een dergelijke hoogte voor. Er is volgens de verwerende partij wel degelijk sprake van hinder voor de onmiddellijk aanpalende percelen, ten gevolge van inkijk. De verzoekende partij stelt daartegenover dat de terrassen zich bevinden op

drie meter van de perceelsgrens zodat directe inkijk onbestaande is. Een afstand van nauwelijks drie meter is evenwel niet van aard om elke inkijk te voorkomen.

De verzoekende partij geeft duidelijk te kennen dat zij een andere visie heeft op de goede ruimtelijke ordening van het perceel en de omgeving, maar toont niet aan dat de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening door de verwerende partij onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het middel, dat steunt op de premisse dat de aangevraagde meergezinswoning wel in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, is niet gegrond en kan niet tot de vernietiging van de bestreden leiden.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 20 december 2016 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Katrien WILLEMS

Pieter Jan VERVOORT