

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

nr. RvVb/A/1516/1177 van 7 juni 2016
in de zaak 1314/0265/SA/2/0263

In zake:

1. de heer **Dominicus MARIVOET**
2. mevrouw **Suzy HEYLEN**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaten Peter FLAMEY en Gregory VERHELST
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Jan Van Rijswijcklaan 16
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

verwerende partij

Tussenkomende partij:

de bvba **VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJ**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Thomas RYCKALTS
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolvengracht 38, bus 2
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 2 januari 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Antwerpen van 24 oktober 2013.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals van 15 december 2009 verworpen.

De deputatie heeft aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 2200 Herentals, Paradijsstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 170S.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Met het arrest van 20 mei 2014 met nummer S/2014/0075 heeft de Raad de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verworpen en de behandeling van de vordering tot vernietiging toegewezen aan de eerste kamer.

Dit schorsingsarrest is aan de verzoekende partijen betekend met een aangetekende brief van 30 mei 2014. De verzoekende partijen hebben met een aangetekende brief van 10 juni 2014 tijdig een verzoek tot voortzetting ingediend.

Met een beschikking van 6 januari 2016 heeft de voorzitter van de Raad voor Vergunningsbetwistingen het beroep toegewezen aan de tweede kamer.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend maar heeft wel een afschrift van het administratief dossier neergelegd. De verzoekende partijen hebben een toelichtende nota ingediend. De tussenkomenende partij heeft een schriftelijke uiteenzetting ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 2 februari 2016, waar de vordering tot vernietiging in voortzetting werd gesteld naar de zitting van 12 april 2016 teneinde partijen toe te laten nader standpunt in te nemen over het belang van de verzoekende partijen.

De tussenkomenende partij en de verzoekende partijen hebben een aanvullende nota ingediend. De verwerende partij heeft geen aanvullende nota ingediend.

3.

Op de zitting van 12 april 2016 heeft Kamervoorzitter Hilde LIEVENS verslag uitgebracht.

Advocaat Astrid LIPPENS, die verschijnt voor de verzoekende partijen, en advocaat Julie LAUWERS die verschijnt voor de tussenkomenende partij, zijn gehoord.

De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, is niet ter zitting verschenen. Gelet op artikel 4.8.27 VCRO verhindert de afwezigheid van partijen de geldigheid van de zitting, en dus van de behandeling van de zaak, echter niet.

4.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het besluit van de Vlaamse regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De bvba VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJ verzoekt met een aangetekende brief van 11 maart 2014 om in het geding te mogen tussenkomen.

De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 maart 2014 de tussenkomende partij, die de aanvrager is van de vergunning, toegelaten om tussen te komen in de debatten. Uit het dossier blijkt dat het verzoek tot tussenkomst tijdig en regelmatig is ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

Het verzoek tot tussenkomst is ontvankelijk

IV. FEITEN

1.

Voor het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, werd op 30 april 2001 een verkavelingsvergunning verleend voor twee loten. Aan deze verkavelingsvergunning werd op 14 juni 2005 verzaakt.

Op 23 januari 2006 heeft het college van burgemeester en schepenen aan de tussenkomende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw met 14 woongelegenheden. Tegen dit besluit hebben de verzoekende partijen een vordering tot schorsing en vernietiging ingesteld bij de Raad van State. Aangezien het besluit werd ingetrokken, heeft de Raad van State de vordering van de verzoekende partijen verworpen (RvS 26 juni 2016, nr. 160.533, Marivoet; verbeterend arrest RvS 3 oktober 2016, nr. 163.112, Marivoet).

Het besluit van 23 januari 2006 werd door het college van burgemeester en schepenen ingetrokken op 11 april 2006 waarbij opnieuw een stedenbouwkundige vergunning werd verleend voor het bouwen van een appartementsgebouw met 14 woongelegenheden. De Raad van State heeft deze stedenbouwkundige vergunning van 11 april 2006 vernietigd met een arrest van 15 april 2008 (RvS 15 april 2008, nr. 182.078, Marivoet) nadat ze eerder bij arrest van 21 november 2006 (RvS 21 november 2006, nr. 164.966, Marivoet) de schorsing had bevolen.

Op 16 juli 2009 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een nieuwe aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages”*. Deze nieuwe aanvraag heeft betrekking op een appartementsgebouw met 13 woongelegenheden, 11 ondergrondse parkeerplaatsen, 1 bovengrondse garage en een carport.

2.

Het perceel is, volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 28 juli 1978 vastgesteld gewestplan ‘Herentals - Mol’, gelegen in woongebied.

Het perceel is niet gelegen in een gebied waarvoor een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan geldt, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 31 juli 2009 tot en met 29 augustus 2009, dienen de verzoekende partijen het enige bezwaarschrift in.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals adviseert voorwaardelijk gunstig op 13 oktober 2009.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig op 2 december 2009.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals verleent op 15 december 2009 onder voorwaarden de stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij.

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 2 februari 2010 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van een voor de Raad onbekende datum dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Na de hoorzitting van 22 maart 2010 beslist de verwerende partij op 25 maart 2010 als volgt het beroep niet in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen:

“ ...

Het eigendom is gelegen in het centrum van Noorderwijk. Het voorzien van meergezinswoningen binnen de woonkern kan principieel aanvaard worden. Enige verdichting op deze plaats kan dus, maar het is wel belangrijk dat de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. Bovendien is het belangrijk dat de meergezinswoning op een ruimtelijk verantwoorde manier wordt geïntegreerd in de omgeving. Naast de bebouwingsgraad bepalen ook het bouwvolume, het bouwprofiel en het dakvolume de impact op de omgeving.

...

In eerste instantie moet op perceelsniveau gezocht worden naar een ruimtelijk evenwicht. Er kan hieromtrent gesteld worden dat het geenszins de bedoeling is om de beoogde verdichting op één perceel te realiseren.

Het gaat hier inderdaad om een grootschalig project, maar het project ligt anderzijds in het dorpscentrum waar een grotere dichtheid kan worden toegestaan, en reeds toegestaan is, gegeven de verscheidene appartementsgebouwen in de omgeving.

De draagkracht van het terrein wordt door de aanvraag niet overschreden. De afstandsnorm van drie meter t.o.v. de perceelsgrenzen wordt ruimschoots gerespecteerd. Er is op perceelsniveau voldoende laag- en hoogstammig groen mogelijk, zowel aan de straatzijde, als in de tuinzone. Hierdoor kan in een verdere versterking van de reeds aanwezige natuurlijke buffer met de onmiddellijke omgeving voorzien worden.

Een verdere versnippering van het buitengebied wordt vermeden doordat de woonbehoefte geconcentreerd kan opgevangen worden in de kern. Er is voldoende open ruimte op het perceel voorzien om de leefbaarheid optimaal te garanderen zonder de onmiddellijke omgeving te verstoren.

Het appartementsgebouw geeft het uitzicht van uit aparte woonentiteiten te bestaan in gesloten en half open verband op de gebruikelijke bouwlijn en toont daarom niet als één zwaar geheel. Er wordt gebruik gemaakt van verschillende stijlen en materialen om te komen tot een gedifferentieerde gevel. Zodoende vormt dit gebouw een antwoord op de geleidelijke overgang van de verdichte kern naar de meer heterogene bebouwing van de Olenseweg en de Paradijsstraat.

Langs de tuinzijde wordt op de eerste verdieping één relatief klein terras voorzien voor een appartement aan de zijde van de Olenseweg. Op de tweede verdieping worden er twee terrassen voorzien voor appartementen gelegen aan de zijde van de Paradijsstraat, waarbij deze terrassen worden afgeschermd met een scherm van 1,80 meter hoog. Deze terrassen bevinden zich bovendien op een aanzienlijke afstand van de perceelsgrens waardoor de inkijk op de tuin van de linkerbuur zeer beperkt blijft. De ramen in de zijgevel worden in ondoorzichtige materialen uitgevoerd. Er kan geconcludeerd worden dat de hinder naar aanpalende percelen eerder gering blijft.

Als parkeernorm worden bij meergezinswoningen 1,5 parkeerplaats per wooneenheid voorzien. In casu betekent dit 1,5 x 13 parkeerplaatsen, of minstens 21 parkeerplaatsen.

De aanvraag voorziet echter slechts 13 parkeerplaatsen, of 1 parkeerplaats per woonentiteit. Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar dat 13 parkeerplaatsen, gelet op de ligging in het centrum van Noorderwijk als lokaal economisch-cultureel knooppunt, voldoende is, kan wel degelijk bijgetreden worden.

De deputatie is van oordeel dat het perceel voldoende draagkracht heeft en dat het ontwerp vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is.

...

3.

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen met een aangetekende brief van 12 mei 2010 bij de Raad beroep aan dat strekt tot de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van vermelde beslissing. Met een arrest 29 januari 2013 (nr. S/2013/0015) beveelt de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van deze beslissing.

De Raad vernietigt de beslissing van 25 maart 2010 met een arrest van 23 juli 2013 (nr. A/2013/0400) op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

De Raad vindt in de bestreden beslissing geen enkele motivering terug met betrekking tot de bebouwingsdichtheid, alhoewel de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn verslag duidelijk stelt dat de bebouwingsdichtheid van het door de bestreden beslissing vergunde project een verviervoudiging betekent ten opzichte van de bebouwingsdichtheid in de omgeving.

De stelling in de bestreden beslissing dat in een dorpscentrum “een grotere dichtheid” kan worden toegestaan, zonder in concreto te onderzoeken hoeveel de bebouwingsdichtheid van het project precies bedraagt, is geen redelijke beoordeling van een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien blijkt uit de foto's van de omgeving in het administratief dossier niet dat er projecten met een dergelijke voorgevelbreedte en omvang bestaan. De verwerende partij kan dan ook niet zonder meer verwijzen naar (kleinschaliger) vergunde appartementsgebouwen in de omgeving.

Ook de motivering van de verwerende partij met betrekking tot de draagkracht van het terrein en het voorzien van voldoende groen en open ruimte op het terrein, zonder dit concreet te omschrijven of te vergelijken met de onmiddellijke en ruimere omgeving, kan niet gelden als een afdoende motivering van de bestreden beslissing.

De loutere stelling dat “een verdere versnippering van het buitengebied wordt vermeden doordat de woonbehoefte geconcentreerd kan opgevangen worden in de kern” kan niet leiden tot de conclusie dat het vergunnen van een project met een hoogte van ongeveer 10,50 meter en een voorgevelbreedte van 2 x 30 meter verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening, minstens concludeert de verwerende partij dit niet redelijk en/of zorgvuldig.

3.

De verzoekende partijen stellen al in hun administratief beroepsschrift dat de afmetingen, de bebouwingsdichtheid en de bezettingsgraad van het terrein, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft, hun privacy ernstig verstoort door inkijk in hun woning en tuin.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar beaamt deze hinder in zijn verslag en stelt dat er zich “drie terrassen en veel raamopeningen op relatief beperkte afstand tot aanpalende tuin” bevinden.

...

Uit de plannen en uit het door de verzoekende partijen voorgelegd fotomateriaal blijkt dat de combinatie van de hoogte van het project met de specifieke inplanting van de woning en de tuin van de verzoekende partijen én het gegeven dat het project betrekking heeft op een hoekperceel, er toe leidt dat de verwerende partij niet kan beweren dat de inkijk zeer beperkt blijft.

De verwerende partij beperkt de bespreking en/of beoordeling hiervan immers tot de tuin van de verzoekende partijen, terwijl uit de door de verzoekende partijen bijgebrachte simulaties blijkt dat de verwerende partij minstens (ook) de mogelijke hinder in de woonkamer moet beoordelen en/of bespreken.

De Raad oordeelt dat de verzoekende partijen terecht stellen dat het scherm van 1,80 meter hoogte, dat één van de terrassen op de tweede verdieping afschermt, alleen aan de zijkant van het terras gelegen is (hetgeen de verwerende partij in de bestreden beslissing niet vermeldt).

De verwerende partij kan dan ook, omwille van de inplanting van het project en de hoogte ervan, niet in alle redelijkheid vaststellen dat de inkijk vanuit deze terrassen “zeer beperkt blijft”.

Ook verduidelijkt de verwerende partij niet wat zij bedoelt met een “aanzienlijke afstand van de perceelsgrens” tot de terrassen.

De afstand tussen het door de bestreden beslissing vergunde project en het aanpalend perceel is nochtans essentieel voor de beoordeling van de hinderaspecten.

Uit de vermelding alleen, in de bestreden beslissing, dat het terras voor het appartement op de eerste verdieping aan de Olenseweg “relatief klein” is, blijkt niet dat de verwerende partij de effectieve inijkhinder beoordeelt.

Over de verwijzing, door de tussenkomenende partijen, naar een groenscherm dat de inkijk zou vermijden, en naar de bestaande afsluiting, vindt de Raad niets terug in de motivering van de bestreden beslissing, evenmin als enige verwijzing naar een ruimtelijk structuurplan.

De Raad oordeelt dan ook dat de in de bestreden beslissing vermelde overwegingen niet kunnen gelden als een concrete, laat staan redelijke, beoordeling van de ruimtelijke

gevolgen van de bestreden vergunning voor het perceel van de verzoekende partijen, dat onmiddellijk paalt aan het perceel, waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

...

In het vernietigingsarrest van 23 juli 2013 (nr. A/2013/0400) heeft de Raad de verwerende partij de injunctie gegeven een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een termijn van drie maanden na de betekening van het arrest.

Ingevolge dit vernietigingsarrest wordt de procedure door de verwerende partij hernomen.

4.

Het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals bevestigt op 30 september 2013 haar voorwaardelijk gunstig standpunt van 15 december 2009.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn aanvullend verslag van 10 oktober 2013 opnieuw om het administratief beroep van de verzoekende partijen in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

Gelet op de uitspraak van de Raad stelt de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar voor om de beslissing aan te passen met volgende motivering:

Volgens het vastgestelde gewestplan situeert de aanvraag zich in woongebied.

...

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

De aanvraag betreft het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages. Het appartement wordt voorzien op een hoekperceel gevormd door de Paradijsstraat en de Olenseweg en heeft een oppervlakte van 1.515m².

Er worden 13 woongelegenheden voorzien, 11 ondergrondse parkeerplaatsen, 1 bovengrondse garage en een carport.

Het bouwvolume wordt gekenmerkt door twee bovengrondse bouwlagen met een zadeldak (kroonlijsthoogte 6m, nokhoogte 10,62m). De meergezinswoning wordt ontworpen als één volume.

De bouwdiepte langs de Paradijsstraat bedraagt op de gelijkvloerse en eerste verdieping 12,79m, de dakbasis heeft een diepte van 9m. De bouwdiepte langs de Olenseweg bedraagt 9m.

De voorgevel van de aanvraag wordt ter hoogte van de Paradijsstraat ingeplant op 8,5m gemeten vanaf de rooilijn. De voorgevelbreedte bedraagt hier 29,39m. Ter plaatse van de Olenseweg wordt het gebouw ingeplant op 8m00 uit de rooilijn met een voorgevelbreedte van 30,27m.

Ter plaatse van de Paradijsstraat wordt op de linker perceelsgrens een garage geplaatst, die aansluit bij de bebouwing op het links aanpalend perceel. Ter plaatse van de Olenseweg wordt op de rechter perceelsgrens een carport geplaatst. Het hoofgebouw staat bijgevolg op 3m van de perceelsgrenzen.

Het eigendom is gelegen in het centrum van Noorderwijk. Het voorzien van meergezinswoningen binnen de woonkern kan principieel aanvaard worden. Enige verdichting op deze plaats kan dus, maar het is wel belangrijk dat de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. Bovendien is het belangrijk dat de meergezinswoning op een ruimtelijk verantwoorde manier wordt geïntegreerd in de omgeving. Naast de

bebouwingsgraad bepalen ook het bouwvolume, het bouwprofiel en het dakvolume de impact op de omgeving.

Volgens het arrest van de Raad van State van 6 december 2006 (nr. 168.608) moet in de eerste plaats rekening gehouden worden met de ordening in de onmiddellijke omgeving (links en rechts aanpalenden). Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

Op het links aanpalend perceel in de Paradijsstraat bevindt zich een eengezinswoning, bestaande uit 1 bouwlaag en een schuin dak. Dit perceel loopt door tot op de Olenseweg. Het links aanpalende perceel is eveneens bebouwd met een eengezinswoning, bestaande uit 1 bouwlaag en een schuin dak. Op basis van de luchtfoto's, foto's en kadastrale gegevens kan vastgesteld worden in de omgeving voornamelijk eengezinswoningen voorkomen.

In het kader hiervan kan verwezen worden naar het vernietigingsbesluit d.d. 15/04/2008 van de Raad van State (m.b.t. een eerdere gelijkaardige aanvraag op betreffend perceel) waarin geoordeeld wordt dat 'uit de door verzoekende partijen neergelegde foto's blijkt dat de onmiddellijke omgeving rondom het bouwperceel bestaat uit eengezinswoningen in open bebouwing, wat overigens niet wordt betwist door de verwerende en tussenkomende partijen.'

In eerste instantie moet op perceelsniveau gezocht worden naar een ruimtelijk evenwicht. Er kan hieromtrent gesteld worden dat het geenszins de bedoeling is om de beoogde verdichting op één perceel te realiseren.

Door het oprichten van 13 appartementen op een perceel van 1.516m², wordt een bebouwingsdichtheid gecreëerd van 86 woningen/ha. Op basis van het bijgebrachte omgevingsverslag kan vastgesteld worden dat de bebouwingsdichtheid in de omgeving beduidend lager ligt, zijnde gemiddeld 16 woningen/ha. 5 Recente appartementsgebouwen in de omgeving hebben dit gemiddelde opgetrokken aangezien ze een respectievelijke bebouwingsdichtheid van tussen 50 en 70 woningen/ha hebben. De vooropgestelde verdichting is meer dan een verviervoudiging van de bebouwingsdichtheid van de omgeving en zorgt voor een breuk met de onmiddellijke omgeving.

Bovendien heeft het nieuwbouwappartement een voorgevelbreedte van respectievelijk 29,39m (Paradijsstraat) en 30,27m (Olenseweg). Geen enkele woning in de ruime omgeving heeft een vergelijkbare voorgevelbreedte. Het standpunt van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en het schepencollege dat deze breedte 'door het uitzicht van aparte woonentiteiten' aanvaardbaar is, kan dan ook niet bijgetreden worden. Het bouwwerk komt visueel over als één geheel en wordt ruimtelijk ervaren als één geheel. De architecturale en visuele ingrepen kunnen niet verhullen dat het hier om een zeer groot appartementsgebouw gaat met een gevelbreedte van ongeveer 60m.

Door de specifieke perceelsconfiguratie en het oprichten van 13 appartementen, blijft een zeer beperkte achtertuin over. Op perceelsniveau is er geen evenwicht tussen de bebouwde oppervlakte en de open ruimte. De bebouwing staat tot op minimum ca. 4m van de achterste perceelsgrens.

Op de 1^e en 2^e verdieping worden er 3 terrassen voorzien. Door de specifieke perceelsconfiguratie, met een geringe afstand tot de achterste perceelsgrens, hebben deze terrassen een directe inkijk in de tuin van het aanpalende perceel. Bovendien zal er ook veel inkijk zijn van de verschillende appartementen in de tuin van de aanpalende.

De overschrijding van de ruimtelijke draagkracht blijkt eveneens uit het bezwaar van de aanpalende eigenaar. De naastliggende woningen zijn eengezinswoningen. Het inplanten van een meergezinswoning in een bebouwing met aan weerszijden eengezinswoningen veroorzaakt een aanzienlijke overlast voor de aanpalenden. De inplanting van een meergezinswoning bestaande uit 13 appartementen brengt immers een sterk verhoogde dynamiek met zich mee.

Als parkeernorm worden bij meergezinswoningen 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid voorzien. In casu betekent dit 1,5 x 13 parkeerplaatsen of minstens 21 parkeerplaatsen. De aanvraag voorziet echter slechts in 13 parkeerplaatsen of 1 parkeerplaats per woonentiteit. Het standpunt van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar dat 13 parkeerplaatsen, gelet op de ligging in het centrum van Noorderwijk als lokaal economisch-cultureel knooppunt, voldoende is, kan niet bijgetreden worden. Door de ligging op een hoekperceel is er niet veel ruimte om op de openbare weg te parkeren. De parkeerdruk van het private appartementsgebouw wordt grotendeels afgewenteld op de openbare weg, wat niet wenselijk is.

Samenvattend kan gesteld worden dat de onmiddellijke omgeving bestaande uit hoofdzakelijk eengezinswoningen die voornamelijk gekenmerkt worden door 1 of 2 bouwlagen onder schuin dak de doorslag geeft in de beoordeling van de inpasbaarheid van de aanvraag in de omgeving. Het plaatsen van voorgestelde meergezinswoning is niet inpasbaar in een dergelijke omgeving.
...

Na de hoorzitting van 15 oktober 2013 beslist de verwerende partij op 24 oktober 2013 om het administratief beroep niet in te willigen en opnieuw de stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing ditmaal als volgt:

“ ...

De aanvraag betreft het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages. Het appartement wordt voorzien op een hoekperceel gevormd door de Paradijsstraat en de Olenseweg en heeft een oppervlakte van 1.515m².

Er worden 13 woonegelegenheden voorzien, 11 ondergrondse parkeerplaatsen, 1 bovengrondse garage en een carport.

Het bouwvolume wordt gekenmerkt door twee bovengrondse bouwlagen met een zadeldak (kroonlijsthoogte 6m, nokhoogte 10,62m). De meergezinswoning wordt ontworpen als één volume.

De bouwdiepte langs de Paradijsstraat bedraagt op de gelijkvloerse en eerste verdieping 12,79m, de dakbasis heeft een diepte van 9m. De bouwdiepte langs de Olenseweg bedraagt 9m.

De voorgevel van de aanvraag wordt ter hoogte van de Paradijsstraat ingeplant op 8,5m gemeten vanaf de rooilijn. De voorgevelbreedte bedraagt hier 29,39m. Ter plaatse van de Olenseweg wordt het gebouw ingeplant op 8m00 uit de rooilijn met een voorgevelbreedte van 30,27m.

Ter plaatse van de Paradijsstraat wordt op de linker perceelsgrens een garage geplaatst, die aansluit bij de bebouwing op het links aanpalend perceel. Ter plaatse van de

Olenseweg wordt op de rechter perceelsgrens een carport geplaatst. Het hoofdgebouw staat bijgevolg op 3m van de perceelsgrenzen.

Het eigendom is gelegen in het centrum van Noorderwijk. Het voorzien van meergezinswoningen binnen de woonkern kan principieel aanvaard worden. Enige verdichting op deze plaats kan dus, maar het is wel belangrijk dat de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. Bovendien is het belangrijk dat de meergezinswoning op een ruimtelijk verantwoorde manier wordt geïntegreerd in de omgeving.

Volgens het arrest van de Raad van State van 6 december 2006 (nr. 168.608) moet in de eerste plaats rekening gehouden worden met de ordening in de onmiddellijke omgeving (links en rechts aanpalenden). Al naargelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening gehouden worden met de ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.

Op het links aanpalend perceel in de Paradijsstraat bevindt zich een eengezinswoning, bestaande uit 1 bouwlaag en een schuin dak. Dit perceel loopt door tot op de Olenseweg. Op basis van de luchtfoto's, foto's en kadastrale gegevens kan vastgesteld worden dat in de omgeving voornamelijk eengezinswoningen voorkomen.

T.o.v. de onmiddellijk aanpalende woning links en de eengezinswoningen verder van het centrum is er inderdaad sprake van een verschil in schaal. Dit betekent echter niet automatisch dat het gevraagde hierdoor niet inpasbaar is. Het project is immers ook gelegen pal op de overgang tussen het centrum van Noorderwijk (een gehucht van Herentals) en de rand waar kleinschalige residentiële bebouwing overheerst (eengezinswoningen). In het centrum komen echter nog zeer veel appartementsgebouwen voor, waarvan de meest recente zelf ook een bebouwingsdichtheid verwezenlijken van 50 à 70 woningen/ha. Het project zelf voorziet een bebouwingsdichtheid van 86 woningen/ha. Met betrekking tot dit getal moet opgemerkt worden dat de woondichtheid berekend dient te worden op basis van een groter gebied en niet enkel op perceelsniveau.

Tevens is de aanzienlijke woningdichtheid het gevolg van de specifieke perceelsconfiguratie. Immers vormt het project een hoekoplossing, waardoor automatisch meer woonegelegenheden ontstaan op een kleinere oppervlakte. Ook de aanzienlijke gevellengte is het gevolg van het feit dat het om een gebouw gaat gelegen op het kruispunt van twee straten. Het ontwerp voorziet echter een stijlmengeling in de gevelindeling alsook een afwisseling in gevelmaterialen waardoor het gebouw niet als één monotoon geheel oogt maar als een reeks afzonderlijke entiteiten. Zowel het college van burgemeester en schepenen van Herentals als de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar waren reeds die mening toegedaan. De grootschaligheid van het gevraagde wordt hierdoor doorbroken. Gelet op de ligging nabij deze kern en de specifieke perceelsvorm kan een grotere bouwdichtheid verantwoord worden.

Verder legt het vergunningsbesluit van het college van burgemeester en schepenen een reeks voorwaarden op die de inpasbaarheid van het gevraagde nog vergroot. Zo dient de voortuinstrook en de bouwvrije zijtuinstroken als tuin te worden aangelegd en verhardingen mogen enkel in functie van de noodzakelijke toegangen tot het gebouw worden voorzien.

Doordat enerzijds het gebouw minstens 3m afstand aanhoudt tot de zijdelingse perceelsgrenzen en door de verplichte groene aanplant van voor-, zij- en achtertuin wordt de draagkracht op het perceel zelf niet overstegen en wordt de schaalbreuk t.o.v. de

aanpalende woningen ruimschoots opgevangen. Verder wordt het gebouw afgebouwd ter hoogte van de linker perceelsgrens waar een garage bestaande uit één bouwlaag de aansluiting maakt met de links aanpalende woning.

Ondanks de hoekconfiguratie is de achtertuinzone nog voldoende groot en is er nog meer dan voldoende ruimte om de gelijkvloerse appartementen een private tuinzone te bieden. Bovendien beschikken deze appartementen ook nog over een terras aan straatzijde zodat er voldoende garantie is op een bruikbare en kwalitatieve buitenruimte.

Op de 1^e en 2^e verdieping worden er 3 terrassen voorzien. Deze terrassen bevinden zich op minstens 6m van de dichtstbij zijnde perceelsgrens en op bijna 30m van de dichtstbij zijnde woning. 2 van de 3 terrassen bevinden zich zelfs op 12m van de dichtstbij zijnde perceelsgrens en op bijna 40m van de dichtstbij zijnde woning. Er kan derhalve niet gesproken worden van een onaanvaardbare inkijk op de aanpalende percelen. Bovendien kijkt geen enkele van deze terrassen rechtstreeks uit op een andere woning maar op tuin. De ramen in de zijgevel worden in ondoorzichtige materialen uitgevoerd. Er kan geconcludeerd worden dat de hinder naar aanpalende percelen eerder gering blijft.

Het voorzien van een appartementsgebouw in de kern brengt een verhoogde verkeersdynamiek met zich mee. deze dient optimaal opgevangen te worden. Er worden 13 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Het betreft hier eerder kleine appartementen met meestal 2 slaapkamers (slechts 2 appartementsen hebben 3 slaapkamers) waardoor één wagen per gezin aanvaardbaar is. Zodoende wordt de bijkomende parkeerdruk niet op de openbare weg afgewenteld en blijft de overlast voor omwonenden vanuit die hoek beperkt. De parkings worden in pandig of ondergronds voorzien waardoor de buitenruimte maximaal als tuin kan benut worden.

De in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage bevindt zich langs de Olenseweg. De voortuinstrook maakt het mogelijk om voldoende zicht te nemen op het tegemoet komende verkeer en zodoende veilig de parking te verlaten. Het college van burgemeester en schepenen legt een uitwijkstrook op in de voortuinstrook zodat in- en uitrijdend verkeer kan passeren. Dit maakt het in- en uitrijden nog veiliger. Dit dient dan ook als voorwaarde opgelegd te worden.

...

Algemene conclusie:

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

De aanvraag kan vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening worden aanvaard conform het besluit van het college van burgemeester en schepenen d.d. 15/12/2009.

..."

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen zetten in hun verzoekschrift uiteen dat zij eigenaar en bewoner zijn van een woning met dokterspraktijk gelegen naast het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft. Zij vrezen dat de uitvoering van de bestreden beslissing zal leiden tot een verminderde levenskwaliteit (aantasting privacy, gebrek aan zonlicht,...) aangezien hun perceel zal worden 'omsloten' door het vergunde appartementsgebouw.

De verzoekende partijen wijzen erop dat hun belang reeds werd aanvaard in onder meer het vernietigingsarrest van de Raad van 23 juli 2013 (nr. A/2013/0400).

2.

De tussenkomende partij betwist het belang van de verzoekende partijen bij de vordering.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partijen, in tegenstelling tot wat zij in hun inleidend verzoekschrift aanvoeren, niet (meer) in de omgeving van het bouwproject wonen.

De tussenkomende partij verwijst naar een uittreksel uit het rijksregister waaruit blijkt dat op het aangegeven adres (*Paradijsstraat 4*) sedert 2007 niemand meer gedomicilieerd is. Het pand wordt volgens de tussenkomende partij uitsluitend als dokterspraktijk gebruikt, en dus alleszins niet meer voor bewoning.

Verder stelt de tussenkomende partij dat de verzoekende partijen de Raad steeds hebben misleid en moedwillig bedrog hebben gepleegd. Zij verwijst naar het rechtsbeginsel "*fraus omnia corrumpit*" waaruit zou volgen dat een verzoekende partij niet over het rechtens vereiste wettig belang beschikt wanneer het beroep tot nietigverklaring is aangetast door bedrog.

3.

In hun toelichtende nota herhalen de verzoekende partijen dat zij eigenaar zijn van de aanpalende praktijkwoning. Zij stellen dat de Raad voor de beoordeling van het belang uit de gegevens van het gehele verzoekschrift kan putten. Bovendien werd het belang reeds aanvaard in het schorsingsarrest van de Raad van 29 januari 2013 (nummer S/2013/0015) en het daaropvolgend vernietigingsarrest van 23 juli 2013 (nummer A/2013/0400).

De verzoekende partijen benadrukken dat zij feitelijk wel degelijk steeds woonachtig zijn geweest op het voormelde adres aan de Paradijsstraat 4. Het adres dat klaarblijkelijk verkeerd werd vermeld in het rijksregister (*Stationsplein 11*) heeft louter betrekking op een tweede verblijf.

In antwoord op de exceptie van de tussenkomende partij, hebben de verzoekende partijen inmiddels een rechtzetting laten doorvoeren bij de burgerlijke stand. De verzoekende partijen

voegen bij hun toelichtende nota een attest van de ambtenaar van de burgerlijke stand waaruit blijkt dat zij sedert 12 juni 2014 opnieuw officieel zijn gedomicilieerd aan de Paradijsstraat 4.

De verzoekende partijen verwijzen verder naar rechtspraak waaruit blijkt dat feitelijke bewoning volstaat bij de uiteenzetting van het belang, ongeacht of deze gepaard gaat met officiële domiciliëring op het adres.

Zij voegen bij hun toelichtende nota nog een aantal getuigenverklaringen van buurtbewoners die bevestigen dat zij onafgebroken feitelijk gehuisvest waren in de Paradijsstraat. Aangezien zij dus steeds hun effectieve verblijfplaats hadden/hebben in de Paradijsstraat, besluiten de verzoekende partijen dat zij ook nog steeds een rechtstreeks en persoonlijk nadeel lijden bij de bouw van het naburige appartementsgebouw.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat er in ieder geval geen sprake kan zijn van valsheid in geschrifte in zoverre in het verzoekschrift de feitelijke woonplaats vermeld wordt in plaats van de officiële domicilie. Zij wijzen er op dat een verzoekschrift geen 'beschermd geschrift' is dat valt onder de toepassing van artikel 193 ev. Strafwetboek. De verzoekende partijen werpen nog op dat de houding van de tussenkomen partij strijdig is met artikel 6 EVRM, op grond waarvan eenieder zich kan wenden tot de bevoegde rechter voor de beoordeling van een geschil.

4.

In haar aanvullende nota benadrukt de tussenkomen partij dat de omschrijving van hinder en nadelen reeds in het verzoekschrift moet gebeuren. Met een latere uiteenzetting kan bijgevolg geen rekening worden gehouden. Zij wijst er op dat de hinder en nadelen die de verzoekende partijen uiteenzetten in hun verzoekschrift, niet weerhouden kunnen worden in hun hoedanigheid als loutere eigenaar van de woning aan de Paradijsstraat. Het feit dat de verzoekende partijen sedert 12 juni 2014 wel woonachtig zouden zijn in de woning, doet hieraan geen afbreuk aangezien het belang reeds voorhanden moet zijn op het ogenblik van het indienen van de vordering.

De tussenkomen partij herhaalt dat uit het rijksregister blijkt dat de verzoekende partijen sedert 7 juli 2007 elders gedomicilieerd zijn (*Stationsplein 11*) en dat de kwestieuze woning aan de Paradijsstraat enkel als dokterspraktijk lijkt te worden gebruikt. De tussenkomen partij wijst op de procedure met betrekking tot de schorsingsvordering, waarbij de verzoekende partijen verklaarden dat deze woning grondig verbouwd wordt.

In zoverre de verzoekende partijen nu beweren dat zij wel steeds in de woning aan de Paradijsstraat hebben gewoond, wijst de tussenkomen partij op verklaringen van het college van burgemeester en schepenen dat de adreswijzigingen steeds gebeurden na controle door de wijkagent.

Tot slot is er volgens de tussenkomen partij minstens sprake van domiciliefraude waarbij zij verwijst naar het adagium "*fraus omnia corrumpit*" en het gebrek aan wettig belang.

5.

In hun aanvullende nota herhalen de verzoekende partijen het standpunt uit hun toelichtende nota.

Verder benadrukken zij dat zij steeds woonachtig zijn geweest aan de Paradijsstraat, en dat dit steeds werd erkend door de administratie en de administratieve rechtscolleges.

Volgens de verzoekende partijen werd het appartement aan het Stationsplein aangekocht als tweede verblijf en doet dit geen afbreuk aan het feit dat zij nog steeds eigenaar zijn van de praktijkwoning in de Paradijsstraat. Zelfs wanneer men formeel elders gedomicilieerd is, kan men

nog steeds een andere woning eveneens bewonen. De verzoekende partijen stellen dat de vaststellingen van de wijkagent louter een momentopname is, hetgeen geen afbreuk doet aan de feitelijke bewoning in de Paradijsstraat.

De verzoekende partijen verduidelijken tot slot nog dat het appartement aan het Stationsplein aanvankelijk werd verhuurd (tot eind 2006) waarop zij vervolgens zelf het appartement tijdelijk gebruikten tijdens hinderlijke renovaties (vanaf 2007). Sedert 2011 wordt het appartement bewoond door de zoon en de schoondochter van de verzoekende partijen.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing. Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is.

Wel zullen de verzoekende partijen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen zij moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of vrezen te ondervinden.

Artikel 11, tweede lid, 5° Procedurebesluit bepaalt dat de verzoekende partijen in hun inleidend verzoekschrift een omschrijving dienen te geven van hun belang. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, met inbegrip van het deel waarin de wettigheidskritiek wordt geformuleerd.

Dit alles belet evenwel niet dat de verzoekende partijen bij hun toelichtende nota omtrent hun belang nog aanvullende stukken kunnen toevoegen als antwoord op een door de tussenkomende partij opgeworpen exceptie.

2.

In hun verzoekschrift voeren de verzoekende partijen aan dat zij als bewoners van de aanpalende woning hinder en nadelen vrezen te ondervinden ingevolge de bestreden beslissing, in het bijzonder een aantasting van de privacy en verminderde lichtinval.

De tussenkomende partij werpt op dat de verzoekende partijen niet over het rechtens vereiste belang beschikken aangezien uit het rijksregister zou blijken dat zij op het ogenblik van het indienen van hun verzoekschrift, niet gedomicilieerd waren op het adres van deze aanpalende woning.

Het loutere feit dat de verzoekende partijen volgens het bevolkingsregister officieel elders zouden zijn gedomicilieerd, ontnemt hen op zich evenwel niet het rechtens vereiste belang bij de vordering. De stelling van de tussenkomende partij dat er sprake zou zijn van bedrog in hoofde van de verzoekende partijen, wordt op geen enkele manier gestaafd.

In antwoord op de exceptie van de tussenkomende partij hebben de verzoekende partijen bij hun toelichtende nota aanvullende stukken gevoegd waarmee zij afdoende aannemelijk maken dat zij wel degelijk steeds in het aanpalende pand woonden, minstens er feitelijk verbleven. Het feit dat zij op het ogenblik van het instellen van de vordering klaarblijkelijk niet officieel gedomicilieerd waren op het adres, doet hieraan geen afbreuk.

De toelichtende nota breidt het belang van de verzoekende partijen niet uit, maar verduidelijkt dit enkel in het licht van de exceptie van de tussenkomende partij. Reeds in het inleidend verzoekschrift werd uiteengezet dat de levenskwaliteit in de woning zou verminderen en werd dit hinderaspect voldoende aannemelijk gemaakt. Door hun belang verder uiteen te zetten in de toelichtende nota en te staven met aanvullende stukken treden de verzoekende partijen de grenzen van het inleidend verzoekschrift dus niet te buiten. De partijen hebben bovendien de mogelijkheid gehad om kennis te nemen van de aanvullende stukken en hierover schriftelijk tegenspraak te voeren.

De verzoekende partijen maken voldoende aannemelijk dat zij als gebruikers van de naburige woning hinder kunnen ondervinden ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing.

3.

De tussenkomende partij betwist overigens nergens dat de verzoekende partijen in ieder geval eigenaar zijn van de woning.

In hun verzoekschrift geven de verzoekende partijen bij de uiteenzetting van de “*feiten en retroacten*” een samenvatting van de inhoud van hun bezwaarschrift, waarin zij hebben gewezen op de waardevermindering van hun woning. Ter beoordeling van het bestaan van een belang kan de Raad rekening houden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift, en dus ook met dit onderdeel.

Los van de discussie of zij nu al dan niet effectief steeds in de naburige woning woonden, kunnen de verzoekende partijen, in hun hoedanigheid als eigenaar van de woning, in ieder geval een financieel nadeel aanvoeren.

4.

De verzoekende partijen tonen dan ook voldoende aan dat zij, als gebruiker, minstens als eigenaar, van de naburige woning, rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen kunnen of vrezen te ondervinden ingevolge de bestreden beslissing.

De exceptie van de tussenkomende partij wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - EERSTE EN TWEEDE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.1.

In het eerste middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 1.1.4 VCRO en artikel 4.3.1, §1, 1°, b) en §2 VCRO, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de schending van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, de schending van het gezag van gewijsde van het arrest van de Raad van 23 juli 2013 met nummer A/2013/0400, en de ontstentenis van de rechtens vereiste feitelijke en juridische grondslag.

In een eerste onderdeel stellen de verzoekende partijen dat de grootschaligheid van het vergunde project flagrant in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en onverenigbaar met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, dat hoofdzakelijk bestaat uit vrijstaande eengezinswoningen.

Zij stellen voorop dat de verwerende partij bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening onvoldoende rekening heeft gehouden met artikel 1.1.4 VCRO. De bouwaanvraag zou ingegeven zijn vanuit het oogpunt van winstmaximalisatie zonder dat daarbij rekening werd gehouden met de ruimtelijke draagkracht van het perceel en met de gevolgen hiervan op de woning en tuin van de verzoekende partijen.

De verzoekende partijen wijzen er op dat het met de bestreden beslissing vergunde project nauwelijks verschilt van de vorige vergunningsaanvragen van de tussenkomende partij. De verzoekende partijen zetten uiteen dat zowel de Raad van State (RvS 15 april 2008, nr. 182.078) als de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RvVb 23 juli 2013, nr. A/2013/0400) hebben geoordeeld dat de verenigbaarheid met de onmiddellijke omgeving niet in redelijkheid werd beoordeeld. Volgens de verzoekende partijen komt de bestreden beslissing niet tegemoet aan deze vernietigingsarresten.

De verzoekende partijen stellen dat de vage en algemene beweringen uit de bestreden beslissing niet aanvaard kunnen worden in het licht van hun omstandig administratief beroepschrift. De verwerende partij heeft geen rekening gehouden met de specifieke kenmerken van hun woning op het aanpalend perceel (1 bouwlaag t.o.v. 3 bouwlagen). De bouwdichtheid van het project (86 wooneenheden per hectare) is disproportioneel en zeven keer groter dan de bouwdichtheid in de ruimere omgeving. De recente appartementsgebouwen hebben geen vergelijkbare dichtheid en vormen slechts een klein onderdeel van de ruimere omgeving. De verzoekende partijen verwijzen naar de voorstudie inzake de afbakening Kleinstedelijk Gebied Herentals en het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (hierna RSV) waarin wordt bepaald dat in kernen van buitengebied (zoals Noorderwijk) moet gestreefd worden naar een bebouwingsdichtheid van 15 woningen per hectare.

De verzoekende partijen voeren ook aan dat de totale gevelbreedte (29,41 meter langs de Paradijsstraat en 30,26 meter langs de Olenseweg) contrasteert met de gevelbreedte van de woning van de verzoekende partijen (slechts 11 meter). Zij verwijzen ook naar een 3D-simulatie uitgevoerd door het milieuadviesbureau om aan te tonen dat het vergunde project geenszins het uitzicht zal hebben van afzonderlijke woonentiteiten, maar daarentegen weldegelijk een monotoon geheel zal zijn.

Volgens de verzoekende partijen contrasteert ook de bouwdiepte van het project (12,79 meter op het gelijkvloers en de eerste verdieping) met de bouwdiepte van de woning van de verzoekende partijen (slechts 6,40 meter). De voorziene afstand van 3 meter tot de zijperceelsgrenzen en de groenaanplanting nemen de hinder voor de aanpalenden niet weg. Zij vrezen dat er vanuit de ramen en terrassen in de achtergevel van het appartementsgebouw inkijk zal ontstaan in hun tuin en woning. Het massieve bouwvolume leidt bovendien tot een aanzienlijke vermindering van bezonning in de woning en tuin.

Tot slot wijzen de verzoekende partijen erop dat er geen afdoende rekening werd gehouden met de mobiliteitsimpact. Volgens de verzoekende partijen volstaat het aantal voorziene parkeerplaatsen (13) niet om de parkeerdruk op te vangen.

De verzoekende partijen staven hun uiteenzetting met een deskundigenverslag en een schaduwsimulatie.

In een tweede onderdeel zetten de verzoekende partijen uiteen dat de Raad in het arrest van 23 juli 2013 *erga omnes* heeft vastgesteld dat de verwerende partij niet in redelijkheid kon oordelen dat het appartementsgebouw verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder met het aanpalend perceel van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen benadrukken dat de Raad in dit vernietigingsarrest geen louter formeel motiveringsgebrek heeft vastgesteld.

Volgens de verzoekende partijen miskent de bestreden beslissing het gezag van gewijsde van het vernietigingsarrest aangezien onvoldoende rekening werd gehouden met de onmiddellijke en ruimere omgeving, in het bijzonder hun woning en tuin.

1.2.

In het tweede middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 4.7.22 VCRO en artikel 4.7.23, §1, eerste lid VCRO, de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur inzonderheid de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel, en de ontstentenis van de rechte vereiste feitelijke en juridische grondslag.

De verzoekende partijen zetten uiteen dat in de bestreden beslissing het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet wordt vermeld.

Verder wijzen de verzoekende partijen erop dat in de bestreden beslissing geen melding wordt gemaakt van de determinerende overwegingen van het andersluidend advies en de verwerende partij ook op geen enkele manier aangeeft waarom van dit advies wordt afgeweken.

2.

De verwerende partij heeft geen antwoordnota ingediend.

3.

3.1.

De tussenkomende partij antwoordt op het eerste middel dat de Raad zich, wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, moet beperken tot een marginale toetsing, en dus moet nagaan of de bestreden beslissing al dan niet kennelijk onredelijk is. De tussenkomende partij wijst erop dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt dat de verwerende partij wel degelijk rekening heeft gehouden met de onmiddellijke omgeving. Zij verwijst terzake naar de bestreden beslissing.

Ter weerlegging van het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft de tussenkomende partij tijdens de hoorzitting omgevingsfoto's neergelegd waaruit blijkt dat er gelijkaardige projecten in de onmiddellijke omgeving voorkomen. Volgens de tussenkomende partij beperken de verzoekende partijen de 'onmiddellijke omgeving' tot hun perceel, en laten zij de diverse appartementsgebouwen achterwege die gelegen zijn vlak tegenover het bouwperceel. Deze recent opgerichte appartementsgebouwen aan de overzijde van de straat hebben een bebouwingsdichtheid van 34 en 56 wooneenheden per hectare.

Verder wijst de tussenkomende partij erop dat er rekening werd gehouden met de specifieke configuratie van het perceel als zijnde een hoekperceel, waar een hogere woondichtheid aanvaard kan worden.

De tussenkomende partij stelt verder dat de verzoekende partijen niet kunnen verwijzen naar de voorstudie inzake de afbakening Kleinstedelijk Gebied Herentals of het ruimtelijk structuurplan, aangezien dit geen bindende beleidsdocumenten zijn.

De tussenkomende partij besluit dat uit de motieven van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij bijzondere aandacht heeft besteed aan mogelijke hinder die kan ontstaan ten aanzien van de woning van de verzoekende partijen. Ook de verhoogde verkeersdynamiek werd in de bestreden beslissing beoordeeld.

Op het tweede onderdeel van het eerste middel antwoordt de tussenkomende partij dat uit het vernietigingsarrest van de Raad van 23 juli 2013 (nr. A/2013/0400) niet volgt dat de aanvraag niet vergund zou kunnen worden. De Raad heeft enkel maar gesteld dat de verwerende partij de stedenbouwkundige vergunning niet kon verlenen op basis van de aangevoerde – gebrekkig geachte – motieven. De verwerende partij kon dus wel een vergunning verlenen op grond van een uitgebreidere motivering.

3.2.

De tussenkomende partij werpt op dat het tweede middel onontvankelijk is bij gebrek aan belang.

De tussenkomende partij wijst erop dat de verzoekende partijen voorafgaand aan de hoorzitting het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar hebben ontvangen en op de hoorzitting hun standpunt hebben uiteengezet.

Volgens de tussenkomende partij blijkt uit de bestreden beslissing ook afdoende waarom de verwerende partij afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Bij een eventuele vernietiging op grond van dit middel, zou de herstelbeslissing louter formeel moeten worden aangevuld met een uitdrukkelijke verwijzing naar het verslag.

Tot slot stelt de tussenkomende partij dat, in zoverre de schending wordt aangevoerd van artikel 4.7.22 VCRO, het middel op geen enkele manier verduidelijkt wordt.

4.

4.1.

In hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen bij het eerste middel dat de goede ruimtelijke ordening op zodanige wijze wordt geschonden dat het bouwproject hoe dan ook niet kan worden vergund. De verleende vergunning is immers kennelijk onredelijk.

Volgens de verzoekende partijen werd de aanvraag enkel getoetst aan de ruimere omgeving, en niet aan de bestaande onmiddellijke omgeving. Zij herhalen dat de appartementsgebouwen waarnaar de tussenkomende partij verwijst, niet gelegen zijn in de onmiddellijke omgeving en bovendien een lagere bebouwingsdichtheid hebben. De tussenkomende partij legt geen concrete gegevens of cijfermateriaal voor omtrent deze appartementsgebouwen. De vage omgevings- en luchtfoto's gelden geenszins als sluitend en concreet bewijsmateriaal.

De verzoekende partijen benadrukken dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar op grond van een correcte feitelijke analyse van oordeel was dat het project niet verenigbaar is met de onmiddellijke omgeving. Uit dit verslag blijkt dat het bouwproject een verviervoudiging van de bebouwingsdichtheid inhoudt, dat geen enkele woning in de omgeving een vergelijkbare voorgevelbreedte heeft en dat er vanuit de terrassen een directe inkijk zal zijn in de tuin van de verzoekende partijen. De verzoekende partijen wijzen op het deskundigenverslag dat zij hebben laten opstellen en waarin de conclusies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar worden bevestigd.

Volgens de verzoekende partijen tracht de tussenkomende partij de woorden van de verwerende partij te verdraaien en heeft de verwerende partij helemaal niet geoordeeld dat er zich in de onmiddellijke omgeving appartementsgebouwen zouden bevinden. Verder voeren de verzoekende partijen aan dat niet wordt gemotiveerd waarom een hoekperceel een hogere woondichtheid zou verantwoorden.

De verzoekende partijen benadrukken dat de voorstudie inzake de afbakening Kleinstedelijk Gebied Herentals werd opgesteld op vraag van de verwerende partij zelf en dat hierin Noorderwijk

expliciet wordt aangeduid als kern gelegen in het buitengebied. Verder wijzen zij er op dat de overheid gebonden is door de bindende en richtinggevende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). Minstens kan van een overheid verwacht worden dat zij zich schikt naar de beleidsvisie zoals vastgelegd in het RSV, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO inzake beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat uit het vernietigingsarrest van 23 juli 2013 blijkt dat de toets aan de goede ruimtelijke ordening niet behoorlijk werd uitgevoerd, onder meer met betrekking tot de inkijk in de woning van de verzoekende partijen. Volgens de verzoekende partijen werd helemaal geen rekening gehouden met de overwegingen uit dit vernietigingsarrest.

4.2.

In hun toelichtende nota stellen de verzoekende partijen inzake het tweede middel dat zij wel een belang hebben bij het feit dat de verwerende partij uitspraak moet doen na kennisname van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Dit houdt in dat de verwerende partij in de beslissing moet verwijzen naar het verslag en de redenen moet opgeven waarom zij dit niet bijtreedt.

In zoverre de tussenkomenende partij verwijst naar rechtspraak waarin het gebrek aan belang bij het middel wordt vastgesteld, benadrukken de verzoekende partijen dat deze arresten betrekking hadden op situaties waarin sprake was van een eensluidend verslag. In voorliggend dossier is het verslag andersluidend. Volgens de verzoekende partijen is het wel degelijk aangewezen dat de verwerende partij in haar motivering punt per punt het andersluidend verslag weerlegt, aangezien er een verzwaarde motiveringsplicht geldt.

Beoordeling door de Raad

1.

Krachtens artikel 4.3.1, §1 VCRO wordt een stedenbouwkundige vergunning geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met enerzijds de stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken en, anderzijds, met de goede ruimtelijke ordening.

Bij gebrek aan een ruimtelijk uitvoeringsplan, gemeentelijk plan van aanleg of verkavelingsvergunning, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de overeenstemming van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening toetsen aan de relevante decretale aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO. Zij moet daarbij rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en kan, maar is geenszins verplicht rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met ingediende bezwaren en adviezen.

In zoverre de partijen herhaaldelijk verwijzen naar de 'onmiddellijke omgeving', dient erop gewezen dat uit het thans geldende artikel 4.3.1, §2 VCRO blijkt dat de goede ruimtelijke ordening niet enkel meer wordt afgetoetst aan de hand van de onmiddellijke omgeving, maar dat rekening moet gehouden worden met de relevante in de omgeving bestaande toestand, wat verder kan reiken dan louter de 'onmiddellijke omgeving'.

Om te voldoen aan de formele en materiële motiveringsplicht moet het vergunningverlenend bestuursorgaan de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen vermelden waarop zij haar beslissing steunt, zodat een belanghebbende met kennis van zaken de beslissing kan aanvechten. De in de bestreden beslissing opgegeven motieven moeten bovendien afdoende zijn. Deze motiveringsverplichting houdt in dat er voor de genomen administratieve beslissing rechtens aanvaardbare motieven moeten bestaan, wat onder meer betekent dat die motieven moeten

steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

Het zorgvuldigheidsbeginsel houdt in dat een vergunningverlenend bestuursorgaan, zoals de verwerende partij, haar beslissing op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden en derhalve dient te steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld. De zorgvuldigheid verplicht de verwerende partij onder meer om zorgvuldig te werk te gaan bij de voorbereiding van de bestreden beslissing en ervoor te zorgen dat de feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk onderzocht worden, zodat zij met kennis van zaken kan beslissen.

Bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening beschikt de verwerende partij over een discretionaire bevoegdheid. Het komt de Raad niet toe zijn beoordeling van de feiten en van de eisen van een goede ruimtelijke ordening in de plaats te stellen van die van de verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidscontrole is de 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 beslissing is kunnen komen.

2.

Met de bestreden beslissing wordt een vergunning verleend voor een appartementsgebouw met 13 woongelegenheden, 11 ondergrondse en 2 bovengrondse parkeerplaatsen. Het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft, is gelegen in woongebied.

Met het arrest van 23 juli 2013 (nr. A/2013/0400) heeft de Raad de eerdere vergunningsbeslissing van 25 maart 2010 vernietigd onder meer op grond van de vaststelling dat de motivering omtrent de bebouwingsdichtheid gebrekkig was en dat uit het dossier niet bleek dat er in de omgeving sprake is van vergelijkbare projecten met een dergelijke omvang. Verder werd in dit vernietigingsarrest geoordeeld dat de verwerende partij de mogelijke inrij in de woning en tuin van de verzoekende partijen niet afdoende had onderzocht. De Raad kwam tot de vaststelling dat met de opgegeven motieven de ruimtelijke gevolgen voor het perceel van de verzoekende partijen niet concreet en redelijk werden beoordeeld.

In navolging van voormeld vernietigingsarrest heeft de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar een nieuw verslag opgesteld.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar overweegt in dit verslag van 10 oktober 2013 opnieuw dat de bebouwingsdichtheid te hoog is (*'vervielvoudiging van de bebouwingsdichtheid'*) en een breuk met de onmiddellijke omgeving betekent, ook gelet op de te grote voorgevelbreedte en het uitzicht van één groot bouwblok. Deze ambtenaar stelt tevens dat er geen evenwicht is tussen de bebouwde oppervlakte en de open ruimte en dat de achtertuin te beperkt is. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zal er vanuit de terrassen en vanuit diverse appartementen een rechtstreekse inrij ontstaan in de tuin van de verzoekende partijen. Tot slot wordt in het verslag geoordeeld dat de parkeerdruk grotendeels wordt afgewenteld op de openbare weg omdat er te weinig parkeerplaatsen zijn voorzien.

Artikel 4.7.23 VCRO legt aan de verwerende partij de verplichting op om het – in voorliggend dossier – andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede

ruimtelijke ordening, vereist de motiveringsplicht dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Dit veronderstelt echter niet, in tegenstelling tot wat de verzoekende partijen lijken aan te voeren, dat de verwerende partij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat zij kenbaar maakt dat zij afwijkt van het andersluidend verslag en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze en op welke punten.

3.

Uit het volgende citaat blijkt dat de verwerende partij, in navolging van het vernietigingsarrest haar motivering met betrekking tot de aangehaalde aspecten heeft uitgebreid:

“ ...

T.o.v. de onmiddellijk aanpalende woning links en de eengezinswoningen verder van het centrum is er inderdaad sprake van een verschil in schaal. Dit betekent echter niet automatisch dat het gevraagde hierdoor niet inpasbaar is. Het project is immers ook gelegen pal op de overgang tussen het centrum van Noorderwijk (een gehucht van Herentals) en de rand waar kleinschalige residentiële bebouwing overheerst (eengezinswoningen). In het centrum komen echter nog zeer veel appartementsgebouwen voor, waarvan de meest recente zelf ook een bebouwingsdichtheid verwezenlijken van 50 à 70 woningen/ha. Het project zelf voorziet een bebouwingsdichtheid van 86 woningen/ha. Met betrekking tot dit getal moet opgemerkt worden dat de woondichtheid berekend dient te worden op basis van een groter gebied en niet enkel op perceelsniveau.

Tevens is de aanzienlijke woningdichtheid het gevolg van de specifieke perceelsconfiguratie. Immers vormt het project een hoekoplossing, waardoor automatisch meer woongelegenheden ontstaan op een kleinere oppervlakte. Ook de aanzienlijke gevellengte is het gevolg van het feit dat het om een gebouw gaat gelegen op het kruispunt van twee straten. Het ontwerp voorziet echter een stijlmengeling in de gevelindeling alsook een afwisseling in gevelmaterialen waardoor het gebouw niet als één monotoon geheel oogt maar als een reeks afzonderlijke entiteiten. Zowel het college van burgemeester en schepenen van Herentals als de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar waren reeds die mening toegedaan. De grootschaligheid van het gevraagde wordt hierdoor doorbroken. Gelet op de ligging nabij deze kern en de specifieke perceelsvorm kan een grotere bouwdichtheid verantwoord worden.

Verder legt het vergunningsbesluit van het college van burgemeester en schepenen een reeks voorwaarden op die de inpasbaarheid van het gevraagde nog vergroot. Zo dient de voortuinstrook en de bouwvrije zijtuinstroken als tuin te worden aangelegd en verhardingen mogen enkel in functie van de noodzakelijke toegangen tot het gebouw worden voorzien.

Doordat enerzijds het gebouw minstens 3m afstand aanhoudt tot de zijdelingse perceelsgrenzen en door de verplichte groene aanplant van voor-, zij- en achtertuin wordt de draagkracht op het perceel zelf niet overstegen en wordt de schaalbreuk t.o.v. de aanpalende woningen ruimschoots opgevangen. Verder wordt het gebouw afgebouwd ter hoogte van de linker perceelsgrens waar een garage bestaande uit één bouwlaag de aansluiting maakt met de links aanpalende woning.

Ondanks de hoekconfiguratie is de achtertuinzone nog voldoende groot en is er nog meer dan voldoende ruimte om de gelijkvloerse appartementen een private tuinzone te bieden.

Bovendien beschikken deze appartementen ook nog over een terras aan straatzijde zodat er voldoende garantie is op een bruikbare en kwalitatieve buitenruimte.

Op de 1^e en 2^e verdieping worden er 3 terrassen voorzien. Deze terrassen bevinden zich op minstens 6m van de dichtstbij zijnde perceelsgrens en op bijna 30m van de dichtstbij zijnde woning. 2 van de 3 terrassen bevinden zich zelfs op 12m van de dichtstbij zijnde perceelsgrens en op bijna 40m van de dichtstbij zijnde woning. Er kan derhalve niet gesproken worden van een onaanvaardbare inkijk op de aanpalende percelen. Bovendien kijkt geen enkele van deze terrassen rechtstreeks uit op een andere woning maar op tuin. De ramen in de zijgevel worden in ondoorzichtige materialen uitgevoerd. Er kan geconcludeerd worden dat de hinder naar aanpalende percelen eerder gering blijft.

Het voorzien van een appartementsgebouw in de kern brengt een verhoogde verkeersdynamiek met zich mee. deze dient optimaal opgevangen te worden. Er worden 13 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Het betreft hier eerder kleine appartementen met meestal 2 slaapkamers (slechts 2 appartementen hebben 3 slaapkamers) waardoor één wagen per gezin aanvaardbaar is. Zodoende wordt de bijkomende parkeerdruk niet op de openbare weg afgewenteld en blijft de overlast voor omwonenden vanuit die hoek beperkt. De parkings worden inpandig of ondergronds voorzien waardoor de buitenruimte maximaal als tuin kan benut worden.

De in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage bevindt zich langs de Olenseweg. De voortuinstrook maakt het mogelijk om voldoende zicht te nemen op het tegemoet komende verkeer en zodoende veilig de parking te verlaten. Het college van burgemeester en schepenen legt een uitwijkstrook op in de voortuinstrook zodat in- en uitrijdend verkeer kan passeren. Dit maakt het in- en uitrijden nog veiliger. Dit dient dan ook als voorwaarde opgelegd te worden.

...

4.

Met de verzoekende partijen moet de Raad vaststellen dat de verwerende partij er niet in geslaagd is op een behoorlijke en afdoende wijze hun grieven en de andersluidende visie van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te weerleggen.

4.1

De verwerende partij bevestigt in de bestreden beslissing uitdrukkelijk dat “*op basis van de luchtfoto's, foto's en kadastrale gegevens kan vastgesteld worden dat in de omgeving voornamelijk eengezinswoningen voorkomen*”. Zij erkent verder dat het project verschilt in schaal ten opzichte van de woning van de verzoekende partijen, maar meent dat dit niet betekent dat het project niet inpasbaar zou zijn, gelet op de ligging in de woonkern van Noorderwijk en verwijst daarvoor naar de overgang tussen het centrum van Noorderwijk en de rand waar kleinschalige residentiële bebouwing (eengezinswoningen) overheerst.

De verwerende partij stelt dat er in het centrum ‘*nog zeer veel appartementsgebouwen*’ voorkomen. Uit het dossier blijkt echter dat het in feite slechts een vijftal appartementsgebouwen betreft, gelegen in de ‘ruimere en nabije’ omgeving.

Uit de bestreden beslissing blijkt wel dat de specifieke bebouwingsdichtheid van het project ditmaal *in concreto* wordt berekend en vergeleken met andere appartementsgebouwen. Uit deze vergelijking kan evenwel enkel maar worden afgeleid dat de bebouwingsdichtheid van het vergunde project (86 woningen/hectare) in ieder geval manifest hoger is dan dat van de appartementsgebouwen waarnaar wordt verwezen (maximaal 50 à 70 woningen/hectare).

Bovendien wordt de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, dat de 'gemiddelde' bebouwingsdichtheid in de omgeving slechts 16 woningen/hectare bedraagt, niet weerlegd. Er wordt tevens geen verantwoording gegeven voor de vaststelling dat de omgeving, zowel de nabije als de ruimere, overwegend gekenmerkt wordt door eengezinswoningen. De enkele recente appartementsgebouwen in het centrum doen aan deze vaststelling geen afbreuk.

De verwerende partij verwijst in haar motivering naar de specifieke perceelsconfiguratie en de ligging op een kruispunt met twee straten. Er wordt evenwel niet gemotiveerd waarom een hoekperceel op zich een hogere bebouwingsdichtheid zou kunnen verantwoorden.

4.2

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft er in zijn verslag op gewezen dat de specifieke perceelsconfiguratie juist leidt tot een zeer beperkte achtertuin, waardoor er geen evenwicht is tussen de bebouwde oppervlakte en de open ruimte. Volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zal hierdoor bovendien een directe inkijk in de aanpalende tuin ontstaan.

Met betrekking tot de inkijk verduidelijkt de verwerende partij dat de terrassen zich bevinden op een afstand van minstens 6 meter tot de perceelsgrens en minstens 30 meter van de woning. Twee van de drie terrassen zouden zich op 12 meter van de perceelsgrens bevinden, en op 40 meter van de woning. Het deskundigenverslag van de verzoekende partijen lijkt evenwel op aannemelijke wijze aan te tonen dat deze afstand niet belet dat hun perceel wordt omsloten en er onder meer vanop deze terrassen inkijk ontstaat. De voorziene en verplichte groenaanplant zal deze inkijk niet teniet doen.

De verwerende partij herhaalt in de bestreden beslissing dat de ramen in de zijgevel worden uitgevoerd in ondoorzichtige materialen, doch deze argumentatie gaat volstrekt voorbij aan de inkijk die ontstaat vanuit de ramen in de achtergevels.

Het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat er – niet alleen vanop de terrassen – maar ook vanuit de appartementen zelf veel inkijk zal zijn in de tuin van de verzoekende partijen, wordt derhalve niet ontmoet in de bestreden beslissing.

4.3

De verzoekende partijen merken tot slot terecht op dat ook de schaduwhinder in de bestreden beslissing niet werd onderzocht. Uit het administratief dossier blijkt weliswaar dat de tussenkomen partij een schaduw simulatie aan de verwerende partij heeft bezorgd, doch deze simulatie gaat klaarblijkelijk uit van verkeerde plannen. Op deze simulatie van de tussenkomen partij heeft het project slechts twee bouwlagen onder plat dak aan de zijde van de Olenseweg, terwijl het vergunde project twee bouwlagen en een zadeldak telt. De simulatie van de verzoekende partijen daarentegen bevestigt dat hun woning en een groot deel van de tuin in de winterperiode in de schaduw komt te liggen.

4.4

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij niet afdoende en onzorgvuldig gemotiveerd heeft waarom zij het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt en waarom de aanvraag verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder gelet op de impact ten aanzien van het perceel van de verzoekende partijen.

De middelen zijn in de aangegeven mate gegrond.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van de bvba VLAAMSE BOUWMAATSCHAPPIJ is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 24 oktober 2013, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het bouwen van een appartementsgebouw met ondergrondse garages op een perceel gelegen te 2200 Herentals, Paradijsstraat en met kadastrale omschrijving afdeling 3, sectie B, nummer 170S.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partijen en dit binnen een vervaltermijn van vier maanden te rekenen vanaf de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 550 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 100 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 7 juni 2016, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, tweede kamer, samengesteld uit:

Hilde LIEVENS, voorzitter van de tweede kamer,

met bijstand van

Hildegard PETTENS, toegevoegd griffier.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Hildegard PETTENS

Hilde LIEVENS