

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 17 september 2019 met nummer RvVb-A-1920-0060
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0633-A

Verzoekende partij de nv **REDBIZZ**

vertegenwoordigd door advocaat Gerald KINDERMANS met
woonplaatskeuze op het kantoor te 3780 Heers, Steenweg 161

Verwerende partij de deputatie van de provincieraad van **ANTWERPEN**

vertegenwoordigd door mevrouw Veronique ELSEMANS

I. **BESTREDEN BESLISSING**

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 mei 2018, zoals tijdig geregulariseerd met een aangetekende brief van 4 juni 2018, de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 maart 2018.

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 25 oktober 2017 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een verkavelingsvergunning geweigerd voor het verkavelen van een perceel in één lot voor een vrijstaande ééngezinswoning op het perceel gelegen te 2490 Balen, Neetstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nummer 1324P7.

II. **VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING**

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 3 september 2019.

Advocaat Gerald KINDERMANS voert het woord voor de verzoekende partij.
Mevrouw Veronique ELSEMANS voert het woord voor de verwerende partij.

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

De verzoekende partij dient op 8 augustus 2017 (datum van ontvangst) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor “1 kavel voor open bebouwing” op het perceel gelegen te 2490 Balen, Neetstraat 1, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie B, nr. 1324P7.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 22 augustus 2017 tot en met 20 september 2017, worden geen bezwaarschriften ingediend.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 25 oktober 2017 een verkavelingsvergunning aan de verzoekende partij, in navolging van het verslag van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Het college beslist:

“ ...

Historiek

In 2016 en 2017 werd meermaals gevraagd aan de bouwdienst en het college of het perceel kon opgesplitst worden, met negatief resultaat.

In mei 2017 werd een opmetingsplan met bebouwingsvoorstel ingediend voor principiële goedkeuring, waar het college toen wel mee akkoord ging.

Momenteel is de gemeente bezig om een woonomgevingsplan te laten opmaken door 10K om toekomstige en gewenste ruimtelijke ordening in Wezel op lange termijn visie te geven.

(...)

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

(...)

Functionele inpasbaarheid

Het perceel is gelegen in Wezel, omgeving fabriekswijk Vieille Montagne, waar de onmiddellijke omgeving bestaat uit kleinschalige fabriekswoningen.

Visueel-vormelijke elementen

De aanvraag omvat het afsplitsen van een hoekperceel gelegen op de hoek van de Neetstraat en de Congostraat.

Het perceel heeft een oppervlakte van 11a40 volgens de kadastrale gegevens.

De omgeving en het straatbeeld bestaat uit oorspronkelijke fabriekswoningen afgewisseld met nieuwbouwwoningen, overwegend laagbouwwoningen.

De gemiddelde perceelsoppervlakte van percelen in de onmiddellijke omgeving is 12a.

Het lot 1 heeft een oppervlakte van 570 m². Het restperceel met woning behoudt een oppervlakte van 550 m². De perceelsdiepte is 22 m.

Voorgestelde afsplitsing past qua perceelsconfiguratie, vorm en afmetingen niet in deze omgeving en straatbeeld. Daardoor komt de goede ruimtelijke ordening van de plaats in het gedrang. De afsplitsing staat niet in verhouding tot de omgeving en verstoort het ruimtelijke evenwicht tussen de percelen.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Hoewel het RSV streeft naar verdichting bij de kernen, past deze verdichting niet in deze visie. Verdichting d.m.v. het opdelen van ruimere loten is op deze locatie niet mogelijk, doch enkel mits rekening wordt gehouden met het karakter van de omgeving en het voorkomen van de omliggende percelen.

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

Voorgesteld ontwerp houdt rekening met de bepalingen van het burgerlijk wetboek.

Mobiliteitsimpact

Er is weinig impact van het project op het verkeer gezien het slechts om een eengezinswoning handelt.

(...)

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 voorgestelde afsplitsing.

*De aanvraag dient dan ook **ongunstig** geëvalueerd te worden.*

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 25 oktober 2017 HET VOLGENDE:

*Het college van burgemeester en schepenen **WEIGERT** de verkavelingsvergunning
...”*

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 23 november 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 25 januari 2018 om het beroep niet in te willigen en de verkavelingsvergunning te weigeren:

“ ...

De aanvraag is gesitueerd buiten de kern van deelgemeente Wezel. De omgeving wordt gekenmerkt door een verkaveld landschap met vrijstaande eengezinswoningen. De locatie van de aanvraag is op circa 5km van de kern van Balen gelegen. Het kerkdorp Wezel heeft een betrekkelijk laag voorzieningsniveau.

Verdichting buiten de kern van een gemeente of stad is functioneel niet inpasbaar.

De aanvraag is gesitueerd buiten de kern van deelgemeente Wezel. De omgeving bestaat uit een verkaveld landschap met vrijstaande eengezinswoningen. De kern van deelgemeente Wezel bevindt zich op een afstand van circa 1,2km en de kern van Balen ligt op circa 5km.

Verdichting is enkel aangewezen binnen de kern van een gemeente of stad, op locaties waar het voorzieningsniveau voldoende hoog is. Op de voorgestelde locatie, in een typisch verkaveld landschap, is het niet aangewezen om tot verdichting over te gaan. In de onmiddellijke omgeving is het voorzieningsniveau immers laag en de bereikbaarheid met openbaar vervoer niet optimaal.

Bijgevolg is een verdichting buiten de kern functioneel niet inpasbaar.

De locatie heeft een laag bereikbaarheidsprofiel met het openbaar vervoer.

De voorgestelde locatie is enkel bereikbaar via het openbaar vervoer met één buslijn. De dichtstbij gelegen supermarkt bevindt zich op circa 1,2km. Detailhandel is in de onmiddellijke omgeving ook quasi niet aanwezig.

Voorgaande maakt dat men voor veel verplaatsingen afhankelijk zal zijn van de wagen. Voorzieningen zijn moeilijk bereikbaar te voet of met de fiets (verplaatsingen > 5km -> wagen). De locatie zal, hoewel het hier over één woongelegenheid gaat, meer bijkomend gemotoriseerd verkeer creëren dan eenzelfde programma op een meer geschikte locatie nabij de kern. Bijgevolg wordt de impact op de mobiliteit negatief beoordeeld.

De schaal van de voorgestelde bebouwing staat niet in verhouding tot de onmiddellijke omgeving.

Het bouwblok begrenst door de Congostraat, Neetstraat, Buntstraat en Esdoornstraat wordt uitsluitend gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen van één bouwlaag onder plat dak of één bouwlaag onder schuin dak. In de ruimere omgeving vormen woningen met twee bouwlagen onder schuin dak procentueel een kleine minderheid.

Het voorziene bouwprofiel van twee bouwlagen onder schuin dak is niet in inpasbaar in de omgeving die uitsluitend gekenmerkt wordt door laagbouw. Bovendien zal het perceel dat door de afsplitsing gevormd wordt tot de kleinere percelen in de omgeving behoren alwaar een beperkt profiel van 1 bouwlaag met schuin dak van toepassing is.

De voorziene tuinzone is klein en leent zich niet tot het oprichten van bijgebouwen.

De tuinzone heeft een beperkte diepte van 9m. De voorschriften laten daarenboven nog een terrasverharding van 30m² en bijgebouwen zonder oppervlakte beperking toe in de tuinzone, waarbij expliciet alle handelingen uit het vrijstellingenbesluit als toegestaan worden omschreven.

Bovenstaande voorschriften kunnen aanleiding geven tot een onaanvaardbare reductie van de onverharde tuinzone. De voorschriften geven dus aanleiding tot een onverantwoord ruimtegebruik en bijgevolg dient de aanvraag geweigerd te worden.

De nieuwe inplanting van de eengezinswoning geeft aanleiding tot inkijk en verminderde privacy in de tuinzone van het achteraan aanpalend perceel.

Door de haakse oriëntatie van beide percelen waarbij de nieuwe woning op een afstand van 9m ter hoogte van de tuinzone van de woning Congostraat 50 wordt ingeplant, in combinatie met het voorziene bouwprofiel van twee bouwlagen onder schuin dak zorgt dit voor een onaanvaardbare inkijk in de tuinzone van de bestaande woning.

Dergelijke inkijk zorgt voor een verlies aan privacy en aantasting van het gebruiksgenot van de tuinzone van de bestaande woning aan de Congostraat 50. De aanvraag zorgt bijgevolg voor een niet aanvaardbare hinder voor aanpalende die niet kan ondervangen worden door het opleggen van voorwaarden (afsluiting,...).

...

Na de hoorzitting van 30 januari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 maart 2018 ongegrond en weigert een verkavelingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“
...

De aanvraag is niet in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

Bij de beoordeling van het aangevraagde is rekening gehouden met de in de omgeving bestaande toestand. 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. Er wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De aanvraag is gesitueerd buiten de kern van deelgemeente Wezel. De omgeving wordt gekenmerkt door een verkaveld landschap met vrijstaande eengezinswoningen. De locatie van de aanvraag is op circa 5km van de kern van Balen gelegen. Het kerkdorp Wezel heeft een betrekkelijk laag voorzieningsniveau.

Verdichting buiten de kern van een gemeente off stad is functioneel niet inpasbaar.

De aanvraag is gesitueerd buiten de kern van deelgemeente Wezel. De omgeving bestaat uit een verkaveld landschap met vrijstaande eengezinswoningen. De kern van deelgemeente Wezel bevindt zich op een afstand van circa 1,2km en de kern van Balen ligt op circa 5km.

Verdichting is enkel aangewezen binnen de kern van een gemeente of stad, op locaties waar het voorzieningsniveau voldoende hoog is. Op de voorgestelde locatie, in een typisch verkaveld landschap, is het niet aangewezen om tot verdichting over te gaan. In de onmiddellijke omgeving is het voorzieningsniveau immers laag en de bereikbaarheid met openbaar vervoer niet optimaal.

Bijgevolg is een verdichting buiten de kern functioneel niet inpasbaar.

De locatie heeft een laag bereikbaarheidsprofiel met het openbaar vervoer.

De voorgestelde locatie is enkel bereikbaar via het openbaar vervoer met één buslijn. De dichtstbij gelegen supermarkt bevindt zich op circa 1,2km. Detailhandel is in de onmiddellijke omgeving ook quasi niet aanwezig.

Voorgaande maakt dat men voor veel verplaatsingen afhankelijk zal zijn van de wagen. Voorzieningen zijn moeilijk bereikbaar te voet of met de fiets (verplaatsingen > 5km -> wagen). De locatie zal, hoewel het hier over één woongelegenheid gaat, meer bijkomend gemotoriseerd verkeer creëren dan eenzelfde programma op een meer geschikte locatie nabij de kern. Bijgevolg wordt de impact op de mobiliteit negatief beoordeeld.

De, schaal van de voorgestelde bebouwing in de aangepaste voorschriften staat in verhouding tot de onmiddellijke omgeving.

Het bouwblok begrensd door de Congostraat, Neetstraat, Buntstraat en Esdoornstraat wordt uitsluitend gekenmerkt door vrijstaande eengezinswoningen van één bouwlaag onder plat dak of één bouwlaag onder schuin dak. In de ruimere omgeving vormen woningen met twee bouwlagen onder schuin dak procentueel een kleine minderheid.

Het voorziene bouwprofiel werd in de aangepaste voorschriften die na de hoorzitting wérden bijgebracht gereduceerd naar één bouwlaag en daklaag met een maximale kroonlijsthoogte van 3,50m.

Een dergelijk bouwprofiel is gangbaar in de onmiddellijke omgeving en bijgevolg ook inpasbaar.

De voorziene tuinzone werd in het aangepast plan vergroot.

De tuinzone werd in 'het aangepast plan vergroot tot een diepte van 9,50m in plaats van de initiële 9m. Het betreft een verbetering ten opzichte van het oorspronkelijke plan, doch is deze aanpassing marginaal. De voorschriften laten daarenboven nog een terrasverharding van 30m² toe. De oppervlakte van de bijgebouwen in de tuinzone wordt beperkt tot 20m², waarbij expliciet alle handelingen uit het vrijstellingenbesluit als toegestaan worden omschreven.

Bovenstaande aanpassingen komen de oppervlakte van de tuinzone ten goede, doch zoals gesteld zijn dit marginale aanpassingen die de gebruikelijke diepte voor tuinen van 10m niet realiseert.

De nieuwe inplanting van de eengezinswoning geeft aanleiding tot inkijk en verminderde privacy in de tuinzone van het achteraan aanpalend perceel.

Door de haakse oriëntatie van beide percelen waarbij de nieuwe woning op een afstand van 9,50m (aangepast plan) ter hoogte van de tuinzone van de woning Congostraat 50 wordt ingeplant, in combinatie met het voorziene bouwprofiel van één bouwlaag onder schuin dak en de mogelijkheid tot het voorzien van dakvlakvensters en/of dakkappen in het hellend dak zorgt dit voor een onaanvaardbare inkijk in de tuinzone van de bestaande woning.

Dergelijke inkijk zorgt voor een verlies aan privacy en aantasting van het gebruiksgenot van de tuinzone van de bestaande woning aan de Congostraat 50. De aanvraag zorgt bijgevolg voor een niet aanvaardbare hinder voor aanpalende die niet kan ondervangen worden door het opleggen van voorwaarden (afsluiting,...).

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

V. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste en tweede middel

Standpunt van de partijen

1.1

In een eerste middel beroept de verzoekende partij zich op de schending van artikel 4.3.1, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en het materieel motiveringsbeginsel.

De verzoekende partij merkt vooreerst op dat de verwerende partij verwijst naar de ligging op 5 kilometer van de kern van Balen en het betrekkelijk laag voorzieningsniveau van het kerkdorp Wezel, terwijl dit niet verder wordt toegelicht en terwijl de loutere weigering op grond van een ligging van 5 kilometer van de kern belachelijk is.

De verzoekende partij zet uiteen dat zij niet inziet waarom verdichting enkel zou kunnen in een kern met een voldoende hoog voorzieningsniveau. Zij beklaagt tevens dat niet wordt gemotiveerd wat de criteria zijn om te kunnen spreken van een *“voldoende hoog voorzieningsniveau”*. Zij meent dat de niet-optimale bereikbaarheid voor het openbaar vervoer evenmin een afdoende reden is. Zij besluit dat er nauwelijks motivering is opgenomen.

Over het motief inzake het lage bereikbaarheidsprofiel meent zij dat het te gek voor woorden is dat er rekening wordt gehouden met de afstand van 1,2 kilometer tot een supermarkt en dat dit niet wordt toegelicht. Zij meent dat deze afstand perfect te voet of met de fiets kan worden afgelegd.

Zij klaagt aan dat er niet werd geantwoord op haar argument dat het schepencollege zich eerst met de aanvraag akkoord verklaarde.

Met betrekking tot het motief over de tuinzone die de gebruikelijke diepte van 10 meter niet haalt, meent zij dat er geen enkele decretale motivering is om de aanvraag (diepte van 9,50 meter) op dat punt af te wijzen.

Tot slot stelt zij over het motief betreffende de privacyhinder dat deze binnen de normale tolerantie valt, en dat de verwerende partij geen poging doet om voorwaarden op te leggen.

Los van het voorgaande beklaagt zij dat het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gewoon werd overgenomen.

De verzoekende partij verwijst verder naar allerhande rechtspraak en rechtsleer *in abstracto*. Zij besluit daarna dat er *in casu* *“zonder enige twijfel kan gesteld worden dat de precieze, juiste, pertinente volledige, duidelijke en niet tegenstrijdige motieven noch uitdrukkelijk noch nauwkeurig worden vermeld maar duidelijk afwezig zijn”*.

1.2

In een tweede middel beroept de verzoekende partij zich op de schending van het zorgvuldigheids- en redelijkheidsbeginsel.

Zij meent dat geen enkele andere vergunningverlenende overheid tot eenzelfde beslissing zou komen, gelet op de nauwelijks gemotiveerde afwijzing op grond van de goede ruimtelijke ordening en de eerdere toezegging van het schepencollege in combinatie met het gebrek aan bezwaren.

2.1

De verwerende partij antwoordt inzake het eerste middel vooreerst dat de verzoekende partij opportuniteitskritiek formuleert.

Vervolgens meent zij dat zij in alle redelijkheid kon oordelen dat verdichting op deze locatie functioneel niet inpasbaar is, en zij daar vijf submotieven voor aanreikt in de bestreden beslissing. De verzoekende partij spreekt die motieven louter tegen. Ten overvloede verwijst zij naar het feit dat verdichting en verstedelijking rond openbaarvervoerknooppunten in lijn is met de visie van het Witboek en verwijst zij naar de visie van de Brusselse Stadsbouwmeester.

Tevens is de verwerende partij niet verplicht om voorwaarden te onderzoeken en op te leggen om hinderaspecten te voorkomen, en moet zij evenmin motiveren waarom zij dit niet doet.

Daarnaast wordt het aansluiten bij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar gezien als een eigen beoordeling door de verwerende partij, zo getuigt de rechtspraak van de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De verwerende partij vat samen dat zij een grote discretionaire beoordelingsruimte heeft en dat het feit dat de verzoekende partij het niet eens is met haar (niet kennelijk onredelijke) beoordeling, deze beoordeling niet onwettig maakt.

2.2

De verwerende partij antwoordt ter weerlegging van het tweede middel dat het college van burgemeester en schepenen van Balen evenzeer tot dezelfde beslissing is gekomen op basis van dezelfde feitelikheden.

Met verwijzing naar het eerste middel stelt zij dat zij de (on)verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening afdoende werd onderzocht en beoordeeld en dat het geenszins een kennelijk onredelijke beslissing betreft.

3.

In haar wederantwoordnota voegt de verzoekende partij niet wezenlijks meer toe, met uitzondering van onderstaande opmerkingen.

Zij stelt dat het niet toestaan van verdichting buiten een kern een ongeschreven regel betreft van de verwerende partij en niet afdwingbaar is.

Zij meent vervolgens dat een laag bereikbaarheidsprofiel niet relevant is in het kader van de goede ruimtelijke ordening.

Beoordeling door de Raad

1.

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d VCRO volgt dat een vergunning moet geweigerd worden indien de aanvraag onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

In de mate dat de aanvraag verenigbaar is met de toepasselijke bestemmingsvoorschriften, 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, en kan zij, zonder daartoe verplicht te zijn, rekening houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van

het ruimtelijk rendement. Zij moet in haar beoordeling ook rekening houden met de in de omgeving bestaande toestand en met de ingediende bezwaren en adviezen.

Het voorgaande vloeit voort uit het artikel 4.3.1, §§1 en 2 VCRO, zoals gewijzigd met artikel 58 van decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving (hierna: Codextrein), hetwelk bepaalt:

“§ 1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° als het aangevraagde onverenigbaar is met:

(...)

d) een goede ruimtelijke ordening;

(...)

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

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

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen:

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1° ;

b) de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1) de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;

2) de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

...”

De parlementaire voorbereiding licht deze gewijzigde bepaling van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO als volgt toe (*Parl.St. VI.Parl. 2016-2017, nr. 1149/1, 95-97*):

“ ...

Artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 1°, van de VCRO stelt dat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening in de eerste plaats dient te gebeuren aan de hand van de in de omgeving bestaande toestand. De rechtspraak kijkt streng toe op dit uitgangspunt, en formuleert dit als volgt: “Wat de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening betreft, dient de vergunningverlenende overheid op de eerste plaats rekening te houden met de ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij uiteraard minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten”.

De toevoeging van de mogelijkheid om ook rekening te houden met beleidsmatig gewenste ontwikkelingen wordt door de rechtspraak streng ingevuld. Ten eerste is het een mogelijkheid, maar geen verplichting. Het begrip “beleidsmatig gewenste ontwikkelingen”

moet uit een bestuursdocument blijken, en moet bovendien voldoende openbaar zijn gemaakt.

Maar ook dan kan een beleidsmatig gewenste ontwikkeling op zich er niet toe leiden dat de in de omgeving bestaande toestand buiten beschouwing wordt gelaten.

Het absolute uitgangspunt dat de bestaande omgeving in principe bepalend is voor elke toekomstige ontwikkeling leidt in bepaalde gevallen tot ongewenste situaties, waarbij het moeilijk is voor een overheid om aanvragen die verder bouwen op ongewenste ontwikkelingen uit het verleden te weigeren, of waarbij het omgekeerd moeilijk is voor de vergunningverlenende overheid om goede projecten die afwijken van de omgeving te vergunnen.

Het zou mogelijk moeten zijn om, o.a. in het licht van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening zoals bepaald in artikel 1.1.4 van de VCRO, in bepaalde gevallen af te wijken [van] de bestaande ordening uit de omgeving. Dit kan in twee richtingen werken. Zo kan het zijn dat de ruimtelijke draagkracht, gelet op de concrete kenmerken van de onmiddellijke en ruimere omgeving, een zwaarder programma toelaat (bijv. grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies, enz.). In andere gevallen kan het zijn dat de overheid van oordeel is, gelet op de concrete kenmerken van de omgeving, dat de evoluties uit het verleden ertoe hebben geleid dat de maximale ruimtelijke draagkracht is bereikt, wat dan zou verantwoorden dat een aanvraag die in de lijn ligt van de kenmerken van de onmiddellijke omgeving toch kan worden geweigerd of dat de overheid een minder zwaar programma kan opleggen (ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen, enz.).

Om die reden wordt artikel 4.3.1, § 2, eerste lid, 2°, van de VCRO aangepast. Het principe dat de overheid in de eerste plaats rekening moet houden met de in de omgeving bestaande toestand wordt behouden, omdat dit een evidentie is. **De bepaling dat kan worden afgeweken van de bestaande toestand omwille van beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, wordt verruimd.** Ook de **bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement kan mee in rekening worden gebracht**, voor zover die rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving en voor zover die ter plaatse verantwoord is.

Eenzijds kan een afwijking aanvaardbaar zijn omwille van de specifieke kenmerken van de plaats van de aanvraag, bijvoorbeeld omdat de bouwplaats zich ruimtelijk afscheidt van de omgeving, omdat er voldoende afstand is tussen de plaats van de aanvraag en de bebouwing uit de omgeving, omdat er geen goed referentiepunt is in de omgeving, enz. Zo kan het bijvoorbeeld zijn dat in het bestaande woonweefsel een groot stuk grond ligt met een aantal ruimtelijke kwaliteiten, waarvan het wenselijk is ze te behouden (bijv. groen, water, reliëfcomponenten, erfgoed, enz.). Als de bestaande ordening in de omgeving wordt gekenmerkt door villabouw of rijwoningen, zou een ontwikkeling van die grond moeten of kunnen leiden tot een kaalslag van de grond, om het vervolgens te verkavelen of te bebouwen met rijwoningen. Als alle waardevolle elementen worden behouden, verkleint de bebouwbare oppervlakte aanzienlijk, en zou het indruisen tegen de idee van ruimtelijk rendement om de grond te onderbenutten omwille van het behoud van de ruimtelijke kwaliteiten. In dergelijke gevallen kan het mogelijk zijn, afhankelijk van de concrete situatie, om met een aangepaste typologie van meergezinswoningen enerzijds de ruimtelijke kwaliteiten te behouden, maar anderzijds ook een voldoende dichtheid te halen, om een aanvaardbaar ruimtelijk rendement te halen.

Anderzijds kan worden afgeweken van de bestaande toestand als het verder zetten van die toestand geen goede ruimtelijke ordening oplevert. De visies en denkbeelden over ruimtelijke ordening evolueren mee met de tijd. Daar waar in een verkaveling uit de jaren 1960-70 loten van 700 m² à 1.000 m² als normaal werden beschouwd, is dit vandaag de dag ondenkbaar geworden. Daar waar vroeger industriële gebouwen breed uitgesmeerd werden over één bouwlaag, wordt nu ruimte gezocht in de hoogte (vb. een toren voor opslag van goederen). Omgekeerd, zijn er situaties waar in het verleden een te hoge dichtheid werd voorzien, of een overaanbod aan appartementsgebouwen. Het moet mogelijk zijn om in dergelijke gevallen te kunnen breken met de trend uit het verleden.

Uiteraard moet een afwijking van de bestaande ordening altijd goed worden gemotiveerd, en dit aan de hand van concrete gegevens die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren.

De verhoging van het ruimtelijk rendement wordt, naast de afweging t.o.v. een invulling die aansluit bij de bestaande toestand in de omgeving, onderworpen aan voorwaarden. De rendementsverhoging mag leef- en woonkwaliteit niet in het gedrang brengen, en ze moet verantwoord zijn op de betrokken plek.

*Met de **voorwaarde rond kwaliteit** wordt bedoeld dat rendementsverhoging niet blind kan gebeuren. Hogere woondichtheden bijv. mogen geen alibi zijn om woningen met minimale oppervlaktes en geen of weinig private of publieke buitenruimte te ontwikkelen. De aanwezigheid van natuurlijke elementen (de zogenaamde groen-blauwe dooradering) moet mee in de afweging genomen worden. Groen en water zorgen voor belevingswaarde en een rem op het hitte-eiland-effect in dicht bebouwde omgevingen. Een belangrijk (en verwant) element is ook het vermijden van overmatige verharding. Een gebrek aan infiltratiemogelijkheden voor water zorgt voor wateroverlast ter plekke of elders, en het verzegelen van de bodem maakt ook andere functies van bodem (bijv. biodiversiteit) onmogelijk.*

*Met de **voorwaarde dat de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is**, wordt bedoeld dat een gebiedsgerichte afweging noodzakelijk is. **Rendementsverhoging in een woonomgeving bijvoorbeeld is te verantwoorden op plekken die goed ontsloten zijn met openbaar vervoer en waar er voorzieningen in de nabijheid zijn.** Op een bedrijventerrein is rendementsverhoging gekoppeld aan de verkeersafwikkeling en de aard of het karakter van het bedrijventerrein.*

*Door de toevoeging aan artikel 4.3.1, §2, van de VCRO dat bij de beoordeling van het aangevraagde ook rekening kan worden gehouden met rendementsverhoging, is er ook **een sterkere grondslag om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.***

(eigen aanduiding)

...

Uit het voorgaande blijkt dat de decreetgever met artikel 58 van de Codextrein de beoordelingsbevoegdheid van de vergunningverlenende overheid inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening heeft 'verruimd'.

De vergunningverlenende overheid moet bij deze beoordeling rekening houden met 'de in omgeving bestaande toestand', maar kan ook rekening houden met de bijdrage van het aangevraagde project aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Daarbij gelden de vereisten

dat de rendementsverhoging de ruimtelijke kwaliteit van de woon- en leefomgeving niet in het gedrang mag brengen en dat de rendementsverhoging binnen die betrokken omgeving verantwoord is. Het criterium van het ruimtelijk rendement werkt in twee richtingen en kan zowel worden toegepast om verdichtingsprojecten op geschikte locaties te vergunnen, als om verdichtingsprojecten op plekken die daarvoor niet geschikt zijn, tegen te gaan.

Het toepassen van de mogelijkheid tot het verhogen van het ruimtelijk rendement vereist dat in de beoordeling van de verenigbaarheid van het project met de goede ruimtelijke ordening rekening wordt gehouden met de concrete kenmerken van de omgeving, om te bepalen of het bouwperceel een zwaar bouwprogramma toelaat (bijvoorbeeld grotere dichtheid, grotere bouwhoogte, andere functies) dan wel een minder zwaar bouwprogramma (bijvoorbeeld ruimte voor groen, minder grote dichtheid, lagere bouwhoogte, behoud van waardevolle gebouwen), zoals de decreetgever stelt in de geciteerde parlementaire voorbereiding.

De decreetgever benadrukt dat de afwijking van de bestaande ordening altijd goed moet worden gemotiveerd met concrete gegevens die de afwijking verantwoorden. Het eindresultaat moet altijd een duurzame ruimtelijke ordening opleveren.

Het afwijken van de bestaande ordening voor het verhogen van het ruimtelijk rendement moet dus steeds gekaderd worden in de context van het streven naar een duurzame ruimtelijke ordening in de zin van artikel 1.1.4 VCRO en moet aan de hand van concrete gegevens over de omgeving en het aangevraagde project uitdrukkelijk en zorgvuldig worden gemotiveerd.

De verwerende partij beschikt als vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening over een discretionaire bevoegdheid. De Raad kan en mag zijn beoordeling over de eisen van een goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de verwerende partij. In de hem opgedragen legaliteitsbeoordeling kan de Raad enkel rekening houden met die motieven die opgenomen zijn in de bestreden beslissing. Hierbij dient de Raad na te gaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, meer specifiek of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Een kennelijk onredelijke beslissing zal dan slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van de verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient de verwerende partij in de bestreden beslissing de redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, zodat het voor een belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen.

Het beginsel van de materiële motiveringsplicht houdt in dat er voor elke administratieve beslissing in rechte en in feite aanvaardbare motieven moeten bestaan. Dit betekent onder meer dat die motieven moeten steunen op werkelijk bestaande en concrete feiten die relevant zijn en met de vereiste zorgvuldigheid werden vastgesteld en dat de motieven pertinent moeten zijn en de beslissing naar recht moeten kunnen verantwoorden. Deze motieven moeten in de bestreden beslissing uitdrukkelijk vermeld worden.

De artikelen 2 en 3 Motiveringswet concretiseren deze beginselen voor eenzijdige rechtshandelingen met individuele strekking die uitgaan van een bestuur en die beogen rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuursorganen of voor een ander bestuur.

Het zorgvuldigheidsbeginsel, als onderdeel van de materiële motiveringsplicht, vereist bovendien dat de verwerende partij bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Tot slot moet de verwerende partij de gegevens die in rechte en feite juist zijn, correct beoordelen en op grond van deze gegevens in redelijkheid tot een beslissing komen.

3.

De verwerende partij weigert met de bestreden beslissing de verkavelingsvergunning voor het verkavelen van een perceel in één lot voor een vrijstaande ééngezinswoning (in wat op heden de tuin van een andere vrijstaande eengezinswoning is) om redenen dat:

- (1) De verdichting die met het voorgestelde project wordt gerealiseerd, is functioneel niet inpasbaar;
- (2) Het project heeft een negatieve impact op de mobiliteit;
- (3) De diepte van de tuinzone is afwijkend van wat gebruikelijk is;
- (4) Het project zorgt voor een onaanvaardbare inkijk (verlies van privacy) en aldus van het gebruiksgenot, in de tuinzone van de woning in de Congostraat 50.

Uit het voorgaande blijkt dat de bestreden beslissing vier weigeringsmotieven bevat, waarbij deze allen betrekking hebben op de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

3.1

Zoals uit de hoger geciteerde (parlementaire voorbereiding bij de) ingevoegde bepaling in artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO reeds mocht blijken, kan het vergunningverlenend bestuursorgaan rekening houden met de bijdrage van het aangevraagde project aan de verhoging van het ruimtelijk rendement.

Daaruit volgt dat de verwerende partij een verdichtend woonproject, dat op zich mogelijks (functioneel) inpasbaar is in de bestaande omgeving - *in casu* door de verwerende partij omschreven als “verkaveld landschap met eengezinswoningen”- toch kan worden geweigerd, indien zij een (vanuit het oogpunt van de goede ruimtelijke ordening) ongewenste ontwikkeling uit het verleden een halt wil toeroepen.

In casu motiveert de verwerende partij aan de hand van concrete en relevante gegevens, met name het lage voorzieningsniveau in de onmiddellijke omgeving (quasi geen detailhandel, noch supermarkt), alsook de ligging buiten een kern en de afstanden tot de kernen van de deelgemeente Wezel (1,2 kilometer) en tot de kern van Balen (5 kilometer) en de aldaar aanwezige voorzieningen (detailhandel, supermarkt,...), alsook de moeilijke bereikbaarheid met het openbaar vervoer (1 buslijn), dat een bijkomende woning, functioneel niet kan worden ingepast.

Uit het betoog van de verzoekende partij kan worden afgeleid dat zij zich niet kan vinden in de motivering van de verwerende partij, en dat zij zich daarbij vragen stelt en opmerkingen formuleert, doch de verzoekende partij slaagt er niet in om aan te tonen dat de verwerende partij zich zou hebben gebaseerd op foutieve feitelijke gegevens of kennelijk onredelijk zou hebben geoordeeld. Zo worden de door verwerende partij opgegeven afstanden tot de kernen, noch het lage voorzieningsniveau, niet ernstig betwist. Evenmin komt het oordeel van de verwerende partij, de Raad als kennelijk onredelijk voor, minstens slaagt de verzoekende partij er niet in om zulks aan

te tonen. De Raad merkt ten overvloede nog op dat de motiveringsplicht de verwerende partij geenszins verplicht om in haar bestreden beslissing alle criteria op te sommen die meespelen in de bepaling of een locatie een hoog dan wel hoog voorzieningsniveau kent. Dergelijke stelling van de verzoekende partij mist aldus juridische grondslag.

3.2

Een tweede reden waarom de verwerende partij het aangevraagde niet in overeenstemming achtte met de goede ruimtelijke ordening, is de negatieve impact op de mobiliteit.

De verwerende partij verduidelijkt afdoende dat de locatie een laag bereikbaarheidsprofiel heeft met het openbaar vervoer (één buslijn), terwijl anderzijds in de onmiddellijke omgeving quasi geen voorzieningen zijn en de meeste voorzieningen zich op een afstand van de locatie bevinden (op 1,2 kilometer voor de dichtstbijzijnde supermarkt, dan wel 5 kilometer voor de kern van Balen). Daaruit leidt de verwerende partij af, dat men voor veel verplaatsingen afhankelijk zal zijn voor een wagen, nu de voorzieningen moeilijk bereikbaar zijn te voet of met de fiets. Omdat het project meer bijkomend(e) gemotoriseerd(e) verkeer(sbewegingen) met zich zal meebrengen, wordt de mobiliteitsimpact negatief geëvalueerd.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden in haar stelling dat een laag bereikbaarheidsprofiel niet relevant is in het kader van het onderzoek naar de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening. Het is niet omdat dit criterium niet letterlijk wordt opgesomd in de tekst van artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO, dat dit aspect niet relevant is. Immers, artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO stelt wél uitdrukkelijk dat “*de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld met inachtneming van... de mobiliteitsimpact*”. Er kan niet ernstig worden ontkend dat in het kader van de mobiliteitsimpact van het aangevraagde, het bereikbaarheidsprofiel van de gekozen projectlocatie een rol speelt, hetgeen de verwerende partij ook terecht stelt.

Verzoekende partij leest de bestreden beslissing te beperkt, wanneer zij stelt dat het “*te gek voor woorden is*” dat er rekening wordt gehouden met een afstand van 1,2 kilometer tot een supermarkt en dat het “*onzinnig*” is om te beweren dat de verplaatsing ernaartoe niet te voet of met de fiets zou kunnen worden gesteld. De verzoekende partij legt de verwerende partij woorden in de mond, terwijl uit de bewoordingen van de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij geenszins beweert dat een afstand van 1,2 kilometer niet te voet of met de fiets zou kunnen worden afgelegd, maar dat zij meent dat verplaatsingen van 5 kilometer en meer (bijvoorbeeld naar de kern van Balen) met de wagen zullen gebeuren. Er mag naar alle redelijkheid worden aangenomen dat de verwijzing in de bestreden beslissing naar de ligging van de **dichtstbijzijnde** supermarkt op 1,2 kilometer, een illustratie is van het lage voorzieningsniveau in de onmiddellijke omgeving van de projectlocatie, en meteen ook impliceert dat (alle) andere supermarkten verderaf gelegen zijn. Het weze herhaald dat de verzoekende partij het lage voorzieningsniveau niet betwist.

De verzoekende partij toont weerom niet aan dat de motieven van de bestreden beslissing niet steunen op juiste feitelijke gegevens, op een incorrecte beoordeling van deze gegevens of kennelijk onredelijk zijn.

De motivering in de bestreden beslissing volstaat ter verantwoording van de ongunstige beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening voor wat betreft de mobiliteitsimpact.

3.3

Verder in de bestreden beslissing oordeelt de verwerende partij dat de haakse oriëntatie van het projectperceel op het (achteraan) aanpalend perceel (Congostraat 50), in combinatie met de inplanting van de nieuwe woning op 9,50 meter van de tuinzone van de Congostraat 50 en de

mogelijkheid tot het voorzien van dakvlakvensters/dakkappen zorgen voor een onaanvaardbare inkijk.

De verzoekende partij komt niet verder dan de stelling dat dit *“binnen de normale tolerantie valt”*, waarmee zij aldus louter haar eigen visie weergeeft en slechts het tegenovergestelde beweert van de verwerende partij, dewelke stelt dat het om onaanvaardbare hinder gaat.

Omdat het vergunningverlenend bestuur inzake de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening over een ruime beoordelingsbevoegdheid beschikt, kan een middel(onderdeel) slechts succesvol zijn indien de verzoekende partij op overtuigende wijze aantoonst dat het vergunningverlenend bestuursorgaan de grenzen van zijn appreciatiebevoegdheid heeft overschreden, *quod non in casu*.

De verzoekende partij hekelt nog het feit dat de verwerende partij geen poging heeft gedaan om voorwaarden op te leggen.

Overeenkomstig artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO kan het vergunningverlenend bestuursorgaan een vergunning, die het onverenigbaar acht met de goede ruimtelijke ordening, 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. Ook artikel 4.2.19, §1 VCRO schrijft voor dat het vergunningverlenend bestuursorgaan voorwaarden kan verbinden aan een vergunning.

Voormelde artikelen houden echter geen verplichting in tot het opleggen van voorwaarden.

Als uitzonderingsregeling moet artikel 4.3.1, §1, tweede lid VCRO, zoals van toepassing op het ogenblik van de aanvraag, restrictief worden geïnterpreteerd en toegepast.

De beslissing om al dan niet voorwaarden op te leggen teneinde een aanvraag, die zoals ze is ingediend niet vergunbaar is, toch in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening, behoort tot het wezen van de discretionaire bevoegdheid van het vergunningverlenend bestuursorgaan.

De motiveringsplicht van de verwerende partij gaat niet zover dat zij zich dient te verantwoorden waarom zij een vergunningsaanvraag toch niet vergunt door het opleggen van voorwaarden.

De verwerende partij is evenmin verplicht om te onderzoeken of voorwaarden kunnen worden opgelegd. De verwerende partij beschikt, als vergunningverlenend bestuursorgaan, op dit punt immers over een discretionaire bevoegdheid.

Louter ten overvloede stelt de Raad vast dat de verwerende partij desondanks wel degelijk op duidelijke wijze heeft geoordeeld dat zij meende dat deze niet-aanvaardbare privacyhinder niet kan ondervangen worden met een voorwaarde, zoals bijvoorbeeld het plaatsen van een afsluiting. De verzoekende partij doet zelfs geen poging om dit tegen te spreken, en argumenteert geenszins concreet welke voorwaarde had kunnen tegemoet komen aan het eerder vastgestelde niet kennelijk onredelijke weigeringsmotief dat de privacyhinder niet aanvaardbaar is.

4.

Los van voorgaande middelonderdelen, oppert de verzoekende partij nog dat de motiverings- en zorgvuldigheidsplicht zouden zijn geschonden omdat de verwerende partij het advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar heeft overgenomen, zonder eigen onderzoek en motivering.

Vooreerst mist deze stelling feitelijke grondslag. Hoewel de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar grotendeels overneemt, is het geen letterlijke kopie van het verslag, aangezien de verwerende partij op bepaalde punten verschillend oordeelt, gelet ook op de replieken (en stukken) ingediend tijdens/ naar aanleiding van de hoorzitting.

Bovendien faalt de stelling ook naar recht, omdat de verwerende partij uitdrukkelijk heeft aangegeven dat zij kennis heeft genomen van het verslag en de inhoud ervan en er zich bij aansluit

Het gegeven dat de motieven van het bestreden besluit grotendeels overeenstemmen met de beoordelingen in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, doet aan de vorige conclusie geen afbreuk. Niets belet de verwerende partij om de beoordeling van de aanvraag in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar te volgen en het zich eigen te maken. Er bestaat in dit verband evenmin een vereiste dat de verwerende partij zou moeten motiveren waarom zij het verslag volgt.

5.

Ook de stelling dat het oordeel van de verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn, gelet op de eerdere toezegging van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen en het gebrek aan ernstige bezwaren, kan niet worden bijgetreden.

5.1

Ten gevolge van de devolutieve werking, en overeenkomstig artikel 4.7.21 VCRO, oordeelt de verwerende partij als deputatie in volledigheid en in volle onafhankelijkheid over een ingesteld administratief beroep. Zij onderzoekt daarbij de aanvraag in haar volledigheid. Dit houdt in dat de deputatie de aanvraag opnieuw beoordeelt naar legaliteit en opportuniteit, zonder daarbij gebonden te zijn door de motivering vervat in de beslissing van het college, of door de voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

Het loutere feit dat de verwerende partij een andere beslissing zou hebben genomen dan het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg (*quod non in casu*), is aldus eigen aan de beoordelingsbevoegdheid waarover de verwerende partij in administratief beroep beschikt, en maakt een dergelijke beslissing geenszins kennelijk onredelijk. Desgevallend kunnen er wel strengere eisen worden gesteld aan de verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, gezien zij alsdan een niet-evidente beslissing (want: andersluidend ten aanzien van de beslissing in eerste aanleg van het college van burgemeester en schepenen) neemt.

De Raad stelt bovendien vast dat de verwerende partij niet tot een afwijkende conclusie komt dan het college van burgemeester en schepenen van Balen in eerste aanleg. Zowel deze laatste als de verwerende partij, hebben immers de verkavelingsvergunningsaanvraag geweigerd.

De verzoekende partij toont niet aan – en het kan evenmin worden ingezien - dat (en waarom) het loutere feit dat de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar ooit in een e-mail heeft gesignaleerd dat de gemeente het project gunstig gezind was, een voor de verwerende partij relevant gegeven zou uitmaken, laat staan dat het haar enigszins zou binden.

De bewering dat het loutere feit dat de huidige bestreden beslissing kennelijk onredelijk is omdat zij afwijkt van een eerdere toezegging van (de administratie van) de gemeente, kan niet worden bijgetreden, en maakt een miskenning uit van de beoordelingsbevoegdheid waarover de verwerende partij beschikt.

5.2

De stelling van de verzoekende partij dat de afwezigheid van bezwaren tegen het project zou inhouden dat het project in overeenstemming is met de goede ruimtelijke ordening, is evenmin ernstig.

De verwerende partij die aldus de vergunningsaanvraag weigert omwille van de onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, ondanks een gebrek aan bezwaren, handelt niet kennelijk onredelijk.

6.

De Raad oordeelt dat de voorgaande weigeringsmotieven volstaan om de bestreden beslissing te dragen.

Het voorgaande heeft tot gevolg dat de kritiek, zoals geformuleerd in wat de Raad als een vierde middelonderdeel beschouwt, inzake de overweging in de bestreden beslissing betreffende de afwijkende diepte van de tuinzone, een kritiek betreft op een overtollig motief, wat zonder invloed is op het afdoende karakter van de weigeringsmotieven dat de door het project ontstane verdichting niet functioneel inpasbaar is, de mobiliteitsimpact negatief is en een onaanvaardbare privacyhinder veroorzaakt, en dus niet voldoet aan de vereiste dat het project verenigbaar dient te zijn met de goede ruimtelijke ordening.

De kritiek van de verzoekende partij op dit punt betreft kritiek op overtollige motieven en kan niet tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

7.

Het eerste en tweede middel wordt verworpen.

VI. KOSTEN

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
2. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 17 september 2019 door de zevende kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de zevende kamer,

Kengiro VERHEYDEN

Marc VAN ASCH