

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 29 mei 2018 met nummer RvVb/A/1718/0913
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0444/A

Verzoekende partij	de heer Johan HANNES , wonende te 2400 Mol, Hofstraat 55
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN
Tussenkomenende partij	de cvba MOLSE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING , vertegenwoordigd door advocaten Guido WUYTS en Roel DE CLEERMAECKER met woonplaatskeuze op het kantoor te 2200 Herentals, Lierseweg 116

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 23 maart 2016 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 14 januari 2016.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 30 september 2015 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het ontbossen van een perceel, uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken en het bouwen van 37 woningen op de percelen gelegen te 2490 Balen, Zwaluwstraat zn., met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 1199Y9, 1640A, 1645B.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 20 juni 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partij met een beschikking van 29 juli 2016 toe in de debatten.

De verwerende partij dient geen antwoordnota maar wel het administratief dossier in. De tussenkomenende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een toelichtende nota in. De verwerende partij dient geen laatste nota in. De tussenkomenende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 17 oktober 2017.

Advocaat Roel DE CLEERMAECKER voert het woord voor de tussenkomende partij. De verzoekende en verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

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. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

Op 4 oktober 2017 dient de verzoekende partij, naar aanleiding van de oproeping voor de zitting van 17 oktober 2017, een “laatste toelichtende nota” in. Noch het DBRC-decreet, noch het Procedurereglement voorzien in dergelijke mogelijkheid.

In beginsel is het neerleggen van aanvullende procedure- of overtuigingsstukken buiten de decretaal of reglementair voorziene termijnen niet toegelaten en dienen die stukken uit de debatten te worden geweerd.

Bij gebrek aan enige nuttige verklaring van de verzoekende partij wordt de op 4 oktober 2017 ingediende nota wordt derhalve uit de debatten geweerd.

IV. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 2 juni 2015 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “Bouwen van 37 woningen en appartementen - Voorbereidende werken terreinaanleg m.b.t. ontbossing & reliëfwijziging” op de percelen gelegen te 2490 Balen, Zwaluwstraat z.n., met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie C, nummers 1199Y9, 1640A, 1645B.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Herentals-Mol’, vastgesteld met koninklijk besluit van 28 juli 1978 in woongebied met landelijk karakter en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 30 juni 2015 tot en met 29 juli 2015, dient de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 6 augustus 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 30 september 2015 een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Voorschriften ruimtelijke ordening

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de van kracht zijnde planvoorschriften (zoals beschreven in dit verslag vermeld KB van 28.07.1978 en de omzendbrief van 08.07.1997). De aanvraag situeert zich aan een voldoende uitgeruste weg.

[...]

Beoordeling van de goede plaatselijke aanleg

Deze beoordeling - als uitvoering van artikel 1.1.4. van de VCRO gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het

leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1. van de VCRO :

Functionele inpasbaarheid

Het perceel is gelegen in Schoorheide, een deeltkern van Balen gelegen tussen Balen en Leopoldsburch. Het gevraagde betreft de uitbreiding van een bestaande woonwijk met 37 woningen. Het gevraagde situeert zich tussen de Steenweg op Leopoldsburch en de spoorlijn 'Mol-Hasselt'. De wijk bevindt zich in een agrarische omgeving.

Het gevraagde (37 woningen) sluit aan op een bestaande woonontwikkeling en is functioneel inpasbaar binnen deze omgeving.

Visueel-vormelijke elementen

Er worden 17 eengezinswoningen ingeplant langs de rand van het perceel. Het betreft halfopen bebouwing die met elkaar gekoppeld worden door een kleiner volume (carport). De kopwoningen worden voorzien in open bebouwing.

Centraal in het plangebied situeren zich 3 bouwblokken. Deze bouwblokken bestaan telkens uit 4 woningen met bijhorende carport en private buitenruimte. In het westen van het gebied wordt een keerplein voorzien. Hierrond situeren zich twee meergezinswoningen. Elke meergezinswoning bestaat uit 4 wooneenheden met een gemeenschappelijke inkom en traphal.

De woningen aan de rand van het perceel (type A en B) hebben een bouwdiepte van 9,71m en een breedte van 7,95m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3m. In de vrijstaande bouwstrook wordt een carport met tuinberging voorzien.

Hoekwoning 15 heeft een breedte van 8,15m en een diepte van 9,69m. Ook de hoekwoningen 1 en 14 hebben een breedte van 8,15m. Deze hebben een totale bouwdiepte van 9,85m.

De centraal gelegen bouwblokken bestaan telkens uit 4 eengezinswoningen. Deze bouwblokken hebben een breedte van 19,38m en een diepte van 15,65m.

Alle hoofdgebouwen zijn voorzien van een plat dak en hebben een kroonlijsthoogte van 6m. De aanbouwen worden eveneens voorzien van een plat dak en hebben een hoogte van maximum 3,30m. In het noorden van het gebied. Aansluitend op de achterzijde van de meergezinswoning (app.30-34) wordt een infiltratiezone voorzien voor waterbuffering van de te voorziene infrastructuur.

Er wordt een ruime groenzone voorzien voor infiltratie van het hemelwater van de voorziene infrastructuur. Aan de overzijde van deze groenzone, in het centrale gedeelte, worden nog enkele kleinere groenzones voorzien.

Voorgestelde maakt gebruik van een hedendaagse vormgeving en architectuur. Het gevraagde is qua vormgeving en materiaalgebruik aanvaardbaar in deze omgeving.

Ruimtegebruik en bouwdichtheid

Het voorgestelde voorziet in een dichtheid van 15 woningen per hectare. Deze woondichtheid

is gelijk aan de dichtheid van de bestaande woningen.

Het project voorziet in de bouw van 29 grondgebonden woningen en 8 appartementen (2 bouwblokken).

Cultuurhistorische aspecten

Zie advies van het Onroerend Erfgoed Archeologie d.d. 23/07/2015. Dit advies wordt

toegevoegd in bijlage.

Het bodemreliëf

Het reliëf wordt deels opgehoogd in functie van de weg. De waterparagraaf wordt toegevoegd aan dit besluit.

Hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen

Vorgesteld ontwerp houdt rekening met de bepalingen van het burgerlijk wetboek. Er is geen hinder naar aanpalende eigendommen, de privacy wordt niet in het gedrang gebracht. Er is bij het project voldoende rekening gehouden met een kwalitatieve inrichting van de ruimtes naar wooncomfort en leefbaarheid toe. Er is een private buitenruimte aanwezig.

Mobiliteitsimpact

Voorliggende project voorziet in 37 bijkomende wooneenheden. Voor de grondgebonden woningen wordt er voldoende parkeerruimte voorzien op het eigen terrein (2 parkeerplaatsen per wooneenheid). Voor de 8 appartementen worden er 12 parkeerplaatsen voorzien. Dit komt neer op 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheid. De ontsluiting gebeurt via de Zwaluwstraat naar de Eksterstraat en zo naar de Steenweg op Leopoldsborg.

Door de grootte van het project zal er ten opzichte van de bestaande toestand wel wat extra vervoersbeweging veroorzaakt worden. De draagkracht van de omgeving wordt echter niet overschreden door deze toename. Het gevraagde is aanvaardbaar.

Waterparagraaf

Watertoets: Voorliggende aanvraag ligt niet in een recent overstroomd gebied of een overstromingsgebied. De bijkomende verharde oppervlakten zullen zich tot een minimum beperken, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is tot de veiligheid van het vergunde project zelf. Enige invloed op het watersysteem of de veiligheid van overige vergunde of vergund geachte constructies is niet te verwachten. Voorliggende aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening
...

Tegen deze beslissing tekent de verzoekende partij op 29 oktober 2015 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 10 december 2015 om dit beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

9. GOEDE RO: niet OK

Toelichting:

- *Beschrijving omgeving*

Het perceel is gelegen in Schoorheide, tussen Balen en Leopoldsborg. Het gevraagde situeert zich tussen de Steenweg op Leopoldsborg en de spoorlijn 'Mol-Hasselt'. De omgeving van de aanvraag wordt gekenmerkt door een mix van open en halfopen bebouwing.

Kwestieus woongebied met landelijk karakter wordt omgeven door agrarisch gebied.

- *Beschrijving terrein*

-

Het perceel in aanvraag overlapt grotendeels met de restanten van het Mariapark, een voormalig kleinschalig bedevaartsoord. Afgezien van de topografische kaart (gebruikt als onderlegger Van de situering op het gewestplan), wordt er in de aanvraag geen verder gewag gemaakt van dit park dat werd opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Kwestieus bouwkundig erfgoed wordt hierin als omschreven als volgt:

"Mariapark, met rozenkranskapellen en Lourdesgrot, opgericht op en perceel dat ter beschikking werd gesteld door de verzekeringsmaatschappij Antverpia, zie gehuchtsinleiding. Tot de helft van de jaren 1950 druk bezochte bedevaartplaats. Het geheel bestaat uit rozenkranskapellen ingeplant rondom een ovaal grasplein en ,langs een pad naar een tweede, driehoekig plein met ten noordwesten een Lourdesgrot van imitatierotsstenen (staaldraad en gietbeton); de grot met altaarnis werd gebouwd in 1941 door de firma Janssens (Westmeerbeek) en bevatte oorspronkelijk witstenen beelden van Onze-Lieve-Vrouw en Bernadette (laatstgenoemde thans verdwenen), door beeldhouwer E. Daems uit Turnhout; Ingehuldigd in 1942. Statiekapellen met neogotische reminiscenties, ingehuldigd in 1943; opgetrokken uit beton en ceramiek door Calisto Sedrani (Balen). Aan de voet van elke kapel bevond zich oorspronkelijk een bordje met de naam van de schenker."

Volgens beroepende partij bestaat er ondanks het verdwijnen van een aantal van deze bouwwerken, nog steeds een bepaalde parkstructuur, de westelijk gesitueerde platanendreef in het bijzonder. Het ontvangen advies van Onroerend Erfgoed Antwerpen bevat echter geen enkele verwijzing naar de erfgoedwaarde van deze site.

- *Beschrijving aanvraag*

Voorliggende aanvraag voorziet in 29 eengezinswoningen en 8 appartementen. De bestaande wegenis (Zwaluwstraat) wordt doorgetrokken en komt uit op het keerplein in het westen. Parallel met deze weg wordt een 2de interne ontsluitingsweg voorzien. De afstand tussen beide wegen is danig groot zodat de tussenliggende ruimte kan benut worden in functie van bebouwing.

Er worden 17 eengezinswoningen ingeplant langs de rand van het perceel. Het betreft halfopen bebouwing die met elkaar gekoppeld werden door een kleiner volume (carport). De kopwoningen worden voorzien in open bebouwing.

Centraal in het plangebied situeren zich 3 bouwblokken. Deze bouwblokken bestaan telkens uit 4 woningen met een bijhorende carport en private buitenruimte. In het westen van het gebied" wordt een keerplein voorzien. Hierrond situeren zich twee meergezinswoningen. Elke meergezinswoning bestaat uit 4 wooneenheden met een gemeenschappelijke inkom en traphal.

De woningen aan de rand van het perceel (type A en B) hebben een bouwdiepte van 9,71m en een breedte van 7,95m. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimum 3m. In de vrijstaande bouwstrook wordt een carport met tuinberging voorzien.

Hoekwoning 15 heeft een breedte van 8,15m en een diepte van 9,69m. Ook de hoekwoningen 1 en 14 hebben een breedte van 8,15. Deze hebben een totale bouwdiepte van 9,85m. De centraal gelegen bouwblokken bestaan telkens uit 4 eengezinswoningen. Deze bouwblokken hebben een breedte van 19,38m en een diepte van 15,65m.

Alle hoofdgebouwen zijn voorzien van een plat dak en hebben een kroonlijst van 6m. De aanbouwen worden eveneens voorzien van een plat dak en hebben een hoogte van maximum 3,30m. In het noorden van het gebied.. Aansluitend op de achterzijde van de meergezinswoning (app. 30-34) wordt een infiltratiezone voorzien voor waterbuffering van de voorziene infrastructuur.

- *De functie wonen is principieel inpasbaar in deze omgeving.*

De te bouwen woonentiteiten situeren zich volledig in de gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter. De percelen waarop de aanvraag betrekking hebben sluiten aan bij de bestaande woonontwikkeling. Het voorgestelde woonweefsel hypothekeert de ontwikkelingsmogelijkheden van de aanpalende percelen niet.

- *Infiltratiezone verstoort ruimtelijk functioneren van de zone voor publieke dienstverlening.*

De infiltratiezone wordt enkel aangelegd in functie van de aan te leggen wegenis/woonwijk. Functioneel gezien bestaat er geen direct verband met de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut waarbinnen deze zich integraal situeert. Niet alleen betekent de geplande infiltratiezone een verlies aan ruimte 'voor publieke dienstverlening, zo ook gaat de aanleg ervan gepaard met het verdwijnen van bestaande beboste zones. Teneinde het ruimtelijk functioneren van kwestieuze zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut maximaal te vrijwaren voor de toekomst, is het aangewezen de infiltratiezone te situeren binnen het woongebied met landelijk karakter (zie ook verder in dit verslag).

- *Ruimtelijk structuurplan op zich geen beoordelingsgrond.*

Volgens beroeper is er sprake van een schending van het GRS van de gemeente Balen met de daarin. voorziene gewenste ruimtelijke structuur.

Eenzijds bepaalt artikel 2.1.2. §7 VCRO uitdrukkelijk dat een ruimtelijk structuurplan nooit een beoordelingsgrond kan vormen voor de beoordeling van verkavelingsvergunningen. Dit werd intussen bij herhaling bevestigd door de Raad van State en in een arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 50/2011. De concrete verwijzing door beroeper naar het GRS en meer in het bijzonder naar de criteria opgenomen in het GRS kan niet als wettig weigeringsmotief gelden voor de vergunningsaanvraag.

Anderzijds stelt voorgaande de vergunningverlenende overheid geenszins vrij van de toetsing van het gevraagde aan de goede ruimtelijke ordening en de omgeving, rekening houdende met de specifieke kenmerken van het gebied op zich. Zie navolgende bespreking.

- *Mobiliteitsimpact aanvaardbaar.*

De realisatie van bijkomende woningen zal inderdaad gepaard gaan met een toename van de vervoersbewegingen. De ontsluiting gebeurt via de. Zwaluwstraat en Eksterstraat naar de Steenweg op Leopoldsburg.

De opmaak van een MOBER is pas verplicht vanaf de bouw van 250 woningen. Niettemin werd voor de berekening van de verkeersgeneratie een beroep gedaan op de kengetallen van het richtlijnboek voor MOBER's uitgegeven door het Vlaamse Gewest:

- de kengetallen geven aan dat in de voorziene 37 woonentiteiten circa 91 personen wonen ;
- er zijn gemiddeld 2 bewegingen per dag per persoon met woningen als herkomst of bestemming. Dit zorgt voor 182 bewegingen per dag;
- gemiddeld zijn er 0,3 bezoekers per woning per dag. Dat zorgt hier voor circa 11 extra bewegingen
- het totaal aantal bewegingen per dag voor deze woningen bedraagt dus circa 193 per dag;
- volgens de kengetallen bedraagt het aantal autobestuurders 44% (model split). Dit betekent dat de woningen circa 85 autobewegingen per dag genereren;
- tussen 16u en 17u zijn er de meeste verplaatsingen van en naar de woning, namelijk 8,7% van alle dagverplaatsingen;
- dit zijn circa 8 autoverplaatsingen gedurende drukste uur, gedurende alle andere uren zal het aantal extra autoverplaatsingen lager zijn.

Deze bijkomende verkeersgeneratie blijkt in vergelijking met de totale wegcapaciteit van voormelde toegangswegen/ontsluitingswegen beperkt. De Steenweg op Leopoldsborg wordt tevens gebruikt als route van de Lijn.

- *Enkel bestemmingsverkeer.*

De rooilijnbreedte werd bepaald in functie van het gebruik van de weg. De weg is bedoeld in functie van bestemmingsverkeer en niet in functie van doorgaand verkeer. De rooilijnbreedte werd hierop aangepast.

De wegbreedte voor een straat met verblijfsfunctie waar 2 personenwagens elkaar kunnen kruisen wordt bepaald op 4,5m-5m bij een snelheidsregime van 50km/u. Fietsverkeer en gemotoriseerd verkeer wordt georganiseerd in een gemengd regime. (Bron: Mobiel Vlaanderen - Categorisering van lokale wegen - mei 2004).

Er kan geen rekening gehouden met uitzonderingen in gebruik. De rooilijnbreedte is niet voorzien voor het parkeren van vrachtwagens, gezien het hier een zuivere woonomgeving betreft.

- *Voldoende parkeervoorzieningen i.f.v. een woonontwikkeling.*

Bij de grondgebonden woningen wordt een carport voorzien. Bijkomend kan ook nog op de oprit geparkeerd worden., Hierdoor zijn op het eigen terrein principieel minstens 2 parkeerplaatsen voorzien. Voor de 8 appartementen worden 1.2 parkeerplaatsen voorzien, dit betekent 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit is voldoende voor een woonontwikkeling.

- *Meergezinswoningen atypisch voor dit woongebied met landelijk karakter.*

Evenwijdig aan de spoorlijn Mol-Hasselt, aan de rand van het perceel worden eengezinswoningen ingeplant (woning 1 t.e.m. 14). Het betreft halfopen bebouwingen die met elkaar gekoppeld worden door een kleiner volume (carport). De kopwoningen worden voorzien in open bebouwing. De hoofdgebouwen zijn voorzien van een plat dak en hebben een kroonlijst van 6m. Dergelijke woontypologie sluit nauw aan de mix van woonstijlen in de omgeving. Hun kleinschaligheid is geenszins bezwaarlijk te noemen. Op zich zijn de percelen voldoende ruim om voldoende woonkwaliteit te bieden. Achteraan grenzen ze aan de spoorlijn Mol-Hasselt, en veroorzaken ze aldus geen enkele hinder voor de aanpalende

percelen. Dankzij de ligging aan een belangrijke lijninfrastructuur is een morfologische aaneenschakeling van hoofdgebouwen en bijgebouwen tot een langgerekte woonstructuur verantwoord te noemen.

Tussen de interne verbinding ten zuiden van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en de nieuw aan te leggen weg, situeren zich 3 bouwblokken. Deze bouwblokken bestaan telkens uit 4 woningen met bijhorende carport en private buitenruimte. De hoofdgebouwen zijn opnieuw voorzien van een plat dak en hebben een kroonlijsthoogte van 6m. De aanbouwen hebben eveneens een plat dak en hebben een hoogte van maximum 3,30m. Het feit dat het hier eengezinswoningen betreft is overeenstemming met de bestemming woongebied met landelijk karakter en betreft bovendien een verwijzing naar de talrijke eengezinswoning in de omgeving. Ze worden danig gegroepeerd dat er meerdere doorzichten mogelijk blijven naar de bebossing van het Mariapark.

In het westen van het gebied wordt een keerplein voorzien, met daarrond twee meergezinswoningen. Alhoewel het hier kleinschalige meergezinswoningen zou betreffen, biedt de omgeving weinig precedentes voor deze woontypologie. De meergezinswoningen bevinden zich als het ware aan het uiteinde van het projectgebied en zijn atypisch voor een woongebied met landelijk karakter zoals het zich hier manifesteert. Balen maakt geen onderdeel uit van een stedelijk netwerk. Kwestieus woongebied met landelijk karakter sluit niet aan bij een kern en wordt weliswaar als een verbreed woonlint omgeven door agrarisch gebied. Op een dergelijke locatie' een is een verdichting onder de vorm van niet-grondgebonden woningen dan ook onwenselijk. Gelet de kenmerken van de omgeving kan hier enkel in grondgebonden woonentiteiten worden voorzien.

De afstand van de meest westelijke volumes (woning 15, 16, 17, 36 en 37), ten opzichte van het agrarisch gebied, is bovendien zeer beperkt (plaatselijk 3m). Het verruimen van deze afstand zou bufferend kunnen werken tussen de functies wonen en agrarisch grondgebruik, met een beperking van het risico op onderlinge hinder als gevolg.

Eerder in dit besluit werd vastgesteld dat het plein en omliggende meergezinswoningen zouden conflicteren met de ecologische en cultuurhistorische waarde van het Mariapark. De infiltratiezone dient te worden Ingepast in de structuur van het Mariapark én binnen dit deel van het woongebied met landelijk karakter. Zo wordt ook vermeden dat talrijke bomen van het Mariapark moeten worden gekapt.

- Toename woondichtheid te verantwoorden.

Een stijging van het aantal woningen, resulteert logischerwijze ook in een toename van de woondichtheid binnen de contouren van dit langwerpig woongebied met landelijk karakter. De genoemde woondichtheid van 15 woningen per hectare betreft een minimumnorm die doorgaans gehanteerd wordt in buitengebieden. Aangezien de bijkomende woonentiteiten vlot kunnen worden ontsloten via de steenweg en de typologie van de meergezinswoningen hier (zoals eerder gemotiveerd) dient te worden vermeden, zal de draagkracht van dit woongebied met landelijk karakter geenszins worden aangetast.

- Genius loci miskend.

Het bestaande Mariapark is driehoekig van vorm en situeert zich binnen de bestemmingszones gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied.

Voorliggend project maakt dat de oorspronkelijk samenhangende parkzone (opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed) ruimtelijk zal worden onderbroken door bouwvolumes, wegenis en een infiltratiezone. Zonder daarbij te vermelden welke erfgoedelementen hierdoor zullen komen te verdwijnen.

Beroeper vraagt specifieke aandacht voor het verdwijnen van groene ruimte, erfgoed en bomen (een platanenrij in het bijzonder). Tijdens het openbaar onderzoek werd bovendien een bezwaar geuit m.b.t. de aantasting van de ecologische waarde van het perceel.

Het habitatrichtlijngebied waarvan sprake in het bezwaarschrift situeert zich ten zuiden van het te ontwikkelen gebied en dus ook te zuiden van de spoorweg. De spoorweg vormt samen met de reeds bestaande bebouwing en de Steenweg op Leopoldsburg reeds een barrière. Dit habitatrichtlijngebied richt zich dus eerder op de vallei van de Nete.

Anderzijds ligt de projectzone ook op de grens van een gebied dat volgens de biologische waarderingskaart gekarteerd wordt als waardevol. De gevraagde realisatie maakt dat de te behouden groene ruimte ook ecologisch en ruimtelijk wordt losgekoppeld van het westelijk gesitueerde biologisch waardevol gebied.

Voormelde cultuurhistorische en ecologische overwegingen noodzaken tot het behoud van de oorspronkelijke driehoekige parkstructuur. De ontwikkeling van kwestieus woongebied met landelijk karakter dient zich aldus uitsluitend te situeren binnen de langwerpige zone begrepen tussen de denkbeeldige lijn van een doorgetrokken Zwaluwstraat en de spoorlijn.

Teneinde het kappen van bosmassieven in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen te voorkomen, dient de geplande infiltratiezone in westelijke richting te worden verschoven (richting bestemmingszone woongebied met landelijk karakter, nagenoeg vrij van bebouwing) op de plaats waar momenteel de meergezinswoningen (rond plein) zijn ingeplant. De door beroeper aangehaalde problematiek inzake de buffering van de geplande meergezinswoningen komt hierdoor te vervallen.

- *Bezwaar inzake erfdienstbaarheid van burgerrechtelijke aard.*

Beroeper beschouwt het voorliggende ontwerp als een essentiële wijziging van de aard en openbaarheid van het terrein, verwijzend naar een erfdienstbaarheid van overgang ten gunste van de inwoners van een gemeente. Dit bezwaarpunt is echter niet van stedenbouwkundige maar wel van burgerrechtelijke aard.

- *Geen noemenswaardige geluidshinder ingevolge bijkomende woningen.*

In deze omgeving zullen de spoorlijn en de steenweg de voornaamste bronnen van geluidshinder vormen. Voor wat betreft de steenweg gaat dit vooral ten koste van de leefkwaliteit van de bestaande aanpalende woningen. Het geluid van de spoorlijn zal dan weer van invloed zijn op de woonkwaliteit van de percelen aan de rand van het projectgebied. De bestaande en nieuwe eengezinswoningen blijken onderling tientallen meters van elkaar verwijderd en worden van elkaar afgescheiden door een groenzone.

De meergezinswoningen op uiteinde van het projectgebied worden om meerdere redenen negatief beoordeeld. Indien deze zouden worden vervangen door de infiltratiezone, vervalt ook meteen dit punt van bezwaar inzake onderlinge hinder. Door het ontoegankelijk maken

van een gedeelte van de groenzone, grenzend aan de particuliere tuinen van de steenweg, kan eventuele geluidshinder eveneens worden voorkomen.

- Voldoende wooncomfort, maar tuinzone woningen 16 en 17 te beperkt.

*Er is bij het project voldoende rekening gehouden met een kwalitatieve inrichting van de ruimtes naar wooncomfort én leefbaarheid toe. Er is een private buitenruimte aanwezig. Voor wat betreft de woningen 16 en 17 is de diepte van de achtertuin echter wel te beperkt.
...*

Na de hoorzitting van 12 januari 2016 verklaart de verwerende partij het beroep op 14 januari 2016 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

<i>Uit de onderstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming kan gebracht worden mits het opleggen van voorwaarden met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede ruimtelijke ordening.</i>
--

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

Volgens het vastgestelde gewestplan van Herentals-Mol (goedgekeurd bij KB van 28 juli 1978) situeert de aanvraag zich in woongebied met landelijk karakter en gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening.

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

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

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

De gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn gericht op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. In deze gebieden is woongelegenheid toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.

Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen' de omschrijving van een behoorlijk vergunde niet vervallen verkaveling.

De voorschriften van de gewestplannen zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De interpretatie van de grenzen van de bestemmingszones op het gewestplan gebeurde volgens de gemeente in overleg met het agentschap RO en op een analoge versie van het gewestplan.

Ter nameting hanteerde de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar de analoge versie van het gewestplan op schaal 1/25.000.

[...]

Ingevolge artikel 4.4.8. van de VCRO kunnen in de gebieden die op de gewestplannen zijn aangewezen als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, handelingen van algemeen belang en de daarmee verbonden activiteiten te allen tijde worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de aanvrager of het al dan niet aanwezig zijn van enig winstoogmerk.

Artikel 2 van het BVR dd. 5 mei 2000 tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, .5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en tot regeling van het vooroverleg met de Vlaamse Bouwmeester bepaalt:[...]

De aanleg van een beperkt gedeelte openbare wegenis en een infiltratiezone binnen de bestemming gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, kunnen worden beschouwd als een handeling van algemeen belang en zijn toelaatbaar in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

De gewestelijke verordeningen voetgangersverkeer, toegankelijkheid en hemelwater zijn van toepassing. De aanvraag is principieel in overeenstemming met deze verordeningen.

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) en haar uitvoeringsbesluiten.

- **Aanvraag in overeenstemming met artikel 4.2.25 VCRO**

Art. 4.2.25. van de VCRO: indien de vergunningsaanvraag wegeniswerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, en het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt dat de vergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen, alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag.

De gemeenteraad nam in zitting van 7 september 2015 de beslissing het tracé van de weg gelegen te Zwaluwstraat, zoals aangeduid' op de plannen van ontwerper EVOLTA dd. 27 april 2015, goed te keuren mits naleven van de volgende voorwaarden:[...]

- **Aanvraag maakt toepassing van artikel 4.3.5.§3 VCRO.**

Art. 4.3.5. §3. van de VCRO bepaalt dat er in het geval de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonén of een overheid de wegenis aanbesteedt, de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend.

- **Gemeenteraadsbesluit 10 december 2012 Zwaluwstraat.**

De verharding en uitrusting van de Zwaluwstraat maakt deel uit van het project dat goedgekeurd werd bij besluit van de gemeenteraad van 10/12/2012 betreffende de uitbreiding van het projectgebied voor volgende opdracht: 'aanleg wegen in wijk Malou, Antverpialaan (deel) en Bruine Kolk (deel) volgens projectafbakening van de overeenkomstige rioleringswerken van Pidpa-riolering.

- **Aanvraag stedenbouwkundige vergunning is de geëigende procedure.**

Er zijn geen verkavelingen gelegen binnen het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft. Er dient bijgevolg' geen verkavelingswijziging te gebeuren. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is de geëigende procedure. Er dient geen verkaveling opgemaakt te worden. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is vereist wanneer een stuk grond, vrijwillig wordt verdeeld in twee of meer kavels om ten minste een van deze onbebouwde kavels te verkopen of verhuren voor meer dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om een van deze overdrachtsvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. Een voorafgaande verkavelingsvergunning is niet vereist indien op de kavels een of meer woningen of constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, worden opgericht, vooraleer de kavels dmv een van de genoemde overdrachtsvormen worden aangeboden.

- **De aanvraag voldoet aan het besluit inzake de dossiersamenstelling van 28 mei 2004.**

Aangaande de bemerking van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar dat een gedetailleerde weergave bestaande toestand Mariapark ontbreekt, sluit de deputatie zich aan bij het standpunt van de. aanvrager. Op het ogenblik dat de aanvrager de bewuste percelen aankocht was er m.b.t. het Mariapark naar infrastructuur geheel niets meer terug te vinden (aankoop: februari 2009). Op de moment van het indienen van de aanvraag was de bestaande toestand Mariapark bijgevolg nihil.

De voorwaarden en/of opmerkingen bij volgende adviezen dienen te worden gekoppeld aan de af te leveren stedenbouwkundige vergunning:[...]

Vermoeden bodemverontreiniging geen stedenbouwkundig argument.

Bij aankoop werd een blanco bodemattest afgeleverd, waaruit blijkt dat, volgens OVAM er alleszins geen verontreiniging gekend is en er op de bewuste grond geen risicovolle activiteiten zouden hebben plaatsgevonden.

Voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat opmaak van een project-MER niet vereist is.

Voorgenomen project komt niet voor op lijst gevoegd als bijlage II van project-m.e.r.-besluit, maar wel op lijst gevoegd als bijlage III, namelijk onder rubriek 10b stadsontwikkelingsproject. Bijgevolg dient vergunningverlenende overheid de aanvraag te screenen.

Het betreft een stadsontwikkelingsproject met volgende kenmerken:

Aanvraag ontbossen perceel, uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken en bouwen van 37 woningen.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake natuurlijke of ruimtelijk kwetsbare gebieden, aangezien voorgenomen project niet ligt in een vanuit het oogpunt van natuurwaarden beschouwd belangrijk gebied. Het gebied ligt op de grens van een gebied dat volgens de biologische waarderingskaart gekarteerd wordt als waardevol. Dit gebied overlapt echter niet met het gebied waarop de aanvraag betrekking heeft, maar ligt hier ten westen en ten zuiden van. Zie bespreking goede ruimtelijke ordening.

Het advies van het ANB vermeld geen problemen m.b.t. de ontwikkeling van het gebied i.f.v. wonen. Een gedeelte van het bos blijft behouden, tegelijkertijd wordt er een groenzone ingericht die publiek toegankelijk is. Betrokken voorwaardelijk gunstig advies gaat ook niet verder in op de nabijheid van het habitatrichtlijngebied. Het habitatrichtlijngebied situeert zich ten zuiden van het te ontwikkelen gebied en dus ook ten zuiden van de spoorweg. De spoorweg vormt samen met de reeds bestaande bebouwing en de Steenweg op Leopoldsborg reeds een barrière. Het habitatrichtlijngebied richt zich dus eerder op de vallei van de Nete.

Via het geplande project wenst men aan te sluiten bij het bestaande woonweefsel ten noordwesten en ten zuidoosten van aanvraag (woongebied met landelijk karakter). Gezien aard, ligging en beperkte omvang van potentiële effecten ten gevolge van project, zal de cumulatie met andere projecten in de buurt niet tot aanzienlijke milieueffecten leiden.

Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten inzake mobiliteit, aangezien het bijkomend aantal vervoersbewegingen als gevolg van project beperkt blijft en er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien. De ontsluiting gebeurt via Zwaluwstraat en Eksterstraat naar Steenweg op Leopoldsborg. De capaciteit van deze wegen is voldoende groot om deze bijkomende vervoersbewegingen op te vangen. De woningen worden voorzien bij een reeds bestaande woonontwikkeling. De Steenweg op Leopoldsborg wordt gebruikt als route van de Lijn. De dreef haaks op steenweg blijft behouden maar wordt niet gebruikt voor ontsluiting van het project i.f.v. gemotoriseerd verkeer.

Bijgevolg zijn er ook geen negatieve effecten te verwachten inzake afgeleide disciplines trillingen en lucht. Ook op het vlak van gezondheid zal impact van het project beperkt zijn.

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten te verwachten inzake visuele impact, aangezien er geen erfgoedwaarden geschaad of vernietigd worden. Het voorgenomen project ligt evenmin in of in de directe nabijheid van een vanuit landschappelijk of erfgoedkundig oogpunt beschouwd belangrijk gebied.

Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten inzake waterhuishouding, aangezien het voorgenomen project niet ligt in effectief overstromingsgevoelig gebied of mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het hemelwater van woningen zal maximaal hergebruikt worden en overige hemelwater wordt maximaal geïnfiltreerd. Er is tevens voorzien in gescheiden aansluiting op het rioleringsstelsel en er worden geen grote ondergrondse constructies voorzien.

Voorgenomen project zal geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaken zodat opmaak van een project-MER niet vereist is.

Het project doorstaat óp voorwaardelijke wijze de watertoets.

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

Het voorliggende project voorziet de mogelijkheid van het bouwen of verharden van een aanzienlijke oppervlakte, zodat rekening gehouden moet worden met het mogelijke effect op de plaatselijke waterhuishouding. Door de toename van de verharde oppervlakte wordt

de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit dient te worden gecompenseerd.

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

De aanvraaglocatie is volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Mogelijke schadelijke effecten op het grondwater zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

De aanvraag omvat het ontbossen van een perceel, het uitvoeren van wegenis- en rioleringswerken en het bouwen van 37 woningen te Balen. Er wordt een ontsluitingsweg voorzien in het verlengde van de Zwaluwstraat aangevuld met een fietsas in de bestaande dreef en verschillende trage wegen loodrecht op de ontsluitingsinfrastructuur, evenals een speelplein. De verharde oppervlakte voor de ontsluitingsweg bedraagt volgens de plannen 9.379m².

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de verkaveling met wegenis minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten e.a. Deze verordening legt op dat altijd en overal geïnfiltreerd dient te worden tenzij wordt aangetoond dat dit niet haalbaar is. Voor de hemelwaterafvoer van de wegenis wordt het terrein volledig opgehoogd en worden RWA-leidingen voorzien welke het hemelwater afvoeren naar een infiltratiewadi. Deze heeft een buffervolume van 168m³ en wordt voorzien van een aansluiting via een overstort en knijpleiding op de RWA-leiding richting Zwaluwstraat. Er wordt op deze manier wel voldoende buffervolume gerealiseerd, doch dient 'de voorgestelde knijpleiding weggelaten te worden zodoende de wadi ook maximaal als infiltratievoorziening kan functioneren. Voor het over te storten volume en de hemelwaterafvoer van het deel van de wegenis na de wadi gaat VMM er van uit dat deze worden aangesloten op de langsliggende trekgracht.

Voor wat betreft het aspect grondwaterkwaliteit wordt er een gescheiden stelsel voorzien en wordt het afvalwater aangesloten op de bestaande straatrioleringen (Zwaluwstraat). Deze zullen in een latere fase aangesloten worden op het stelsel in de N18 (Steenweg op Leopoldsburg). De aanleg van riolering moet in overeenstemming zijn met de bepalingen van Vlare II en de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringsystemen.

Naar het aspect grondwaterstroming stelt VMM dat de aanleg van de ondergrondse constructies/leidingen een bronbemaling met zich kan meebrengen. Indien men van plan is te bemalen moet minstens een melding volgens Vlare II (klasse 3) van de activiteit te gebeuren. Ze kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag.

Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubiek 53.2 van de indelingslijst van Vlare I (art. 5.53.6.1.1 van Vlare II). Met betrekking tot de lozing van het bemalingswater wordt eveneens verwezen naar Vlare II art. 6.2.2.1.2. §5 namelijk dat niet-verontreinigd bemalingswater bij voorkeur opnieuw in de bodem gebracht wordt. Wanneer het in de bodem brengen redelijkerwijze niet mogelijk is, moet dit niet-verontreinigd bemalingswater geloosd worden in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater. Het lozen in de openbare riolering is slechts toegestaan

wanneer het conform de best beschikbare technieken niet mogelijk is zich op een andere manier van dit water te ontdoen.

Aanvullend wijst VMM er in haar advies op dat de individuele woningen overeenkomstig onderstaande aandachtspunten moeten ontworpen worden: [...]

[...]

De aanvraag is op voorwaardelijke wijze in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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

Omgeving

Het perceel is gelegen in Schoorheide, een deeltkern van Balen gelegen tussen Balen en Leopoldsborg. Het gevraagde betreft de uitbreiding van een bestaande woonwijk met 37 woningen. Het gevraagde situeert zich tussen de Steenweg op Leopoldsborg en de spoorlijn 'Mol-Hasselt'. De wijk bevindt zich in een agrarische omgeving.

De omgeving van de aanvraag wordt gekenmerkt door een mix van open en halfopen bebouwing.

Terrein

Het perceel in aanvraag overlapt grotendeels met de restanten van het Mariapark, een voormalig kleinschalig bedevaartsoord.

Reden waarom in de aanvraag geen gewag wordt gemaakt van het Mariapark is omdat er ten tijde van de aanvraag geen spoor over het bewuste park ter plaatse terug te vinden was. Het ontvangen advies van Onroerend Erfgoed Antwerpen bevat ook geen enkele verwijzing naar de erfgoedwaarde van deze site. Er zijn dan ook geen erfgoedelementen dewelke zouden kunnen verdwijnen.

De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Het aangevraagde werd met inachtneming van al deze aspecten onderzocht. Hierna wordt dieper ingegaan op de voor de aanvraag noodzakelijke of relevante elementen.

De functie wonen is principieel inpasbaar in deze omgeving.

De te bouwen woonentiteiten situeren zich volledig in de, gewestplanbestemming woongebied met landelijk karakter. De percelen waarop de aanvraag betrekking hebben sluiten aan bij de bestaande woonontwikkeling. Het voorgestelde woonweefsel hypothekeert de ontwikkelingsmogelijkheden van de aanpalende percelen niet.

Infiltratiezone verstoort geenszins het ruimtelijk functioneren van de zone voor publieke dienstverlening.

Er lijkt bezwaar op de inplanting van de infiltratiezone in het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar deed zelfs het voorstel om deze meer westelijk op te schuiven en te integreren in het woongebied met landelijk karakter. De deputatie sluit zich niet aan bij het standpunt van de beroepers en de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

De reden van bezwaar lijkt gelegen in de vrees voor het tenietgaan van ruimte voor openbaar nut. In deze dient er evenwel op gewezen dat de aanvrager zelf het algemeen nut nastreeft (huisvestingsmaatschappij) en aldus het ganse project het algemeen nut dient. Met andere woorden wordt een groot stuk woongebied opgeofferd voor algemeen nut, zodoende er geen bezwaar kan bestaan de infiltratie zone alsdan te lokaliseren op de plek zoals thans voorzien. Voornoemde zone voor gemeenschapsvoorzieningen is trouwens eveneens eigendom van de aanvrager, dewelke eventueel bereid is de infiltratiezone toegankelijker te maken voor wandelaars en/of bewoners, als soort van pârkzone, dienstig voor het algemeen belang. Een heroriëntatie is volgens de aanvrager ook technisch en financieel niet haalbaar.

Ruimtelijk structuurplan op zich geen beoordelingsgrond.

Volgens beroeper is er sprake van een schending van het GRS van de gemeente Balen met de daarin voorziene gewenste ruimtelijke structuur.

Eenzijds bepaalt artikel 2.1.2. §7 VCRO uitdrukkelijk dat een ruimtelijk structuurplan nooit een beoordelingsgrond kan vormen voor de beoordeling van vergunningsaanvragen. Dit werd intussen bij herhaling bevestigd door de Raad van State 3 en in een arrest van het Grondwettelijk Hof nr. 50/20114.

De concrete verwijzing door beroeper naar het GRS en meer in het bijzonder naar de criteria opgenomen in het GRS kan niet als wettig weigeringsmotief gelden voor de vergunningsaanvraag.

Anderzijds stelt voorgaande de vergunningverlenende overheid geenszins vrij van de toetsing van het gevraagde aan de goede ruimtelijke ordening en de omgeving, rekening houdende met de specifieke kenmerken van het gebied op zich. Zie navolgende bespreking.

Mobiliteitsimpact aanvaardbaar.

De realisatie van bijkomende woningen zal inderdaad gepaard gaan met een toename van de vervoersbewegingen. De ontsluiting gebeurt via de Zwaluwstraat en Eksterstraat naar de Steenweg op Leopoldsburg.

De opmaak van een MOBER is pas verplicht Vanaf de bouw van 250 woningen. Niettemin werd voor de berekening van de verkeersgeneratie een beroep gedaan op de kengetallen van het richtlijnboek voor MOBER's uitgegeven door het Vlaamse Gewest.

- *de kengetallen geven aan dat in de voorziene 37 woonentiteiten circa 91 personen wonen ;*
- *er zijn gemiddeld 2 bewegingen per dag per persoon met woningen als herkomst of bestemming. Dit zorgt voor 182 bewegingen per dag;*
- *gemiddeld zijn er 0,3 bezoekers per woning per dag. Dat zorgt hier voor circa 11 extra bewegingen*
- *het totaal aantal bewegingen per dag voor deze woningen bedraagt dus ca 193 per dag;*

- volgens de kengetallen bedraagt het aantal autobestuurders 44% (modal split). Dit betekent dat de woningen circa 85 autobewegingen per dag genereren;
- tussen 16u en 17u zijn er de meeste verplaatsingen van en naar de woning, namelijk 8,7% van alle dagverplaatsingen;
- dit zijn circa 8 autoverplaatsingen gedurende drukste uur, gedurende alle andere uren zal het aantal extra autoverplaatsingen lager zijn.

Deze bijkomende verkeersgeneratie blijkt in vergelijking met de totale wegcapaciteit van voormelde toegangswegen/ontsluitingswegen beperkt. De Steenweg op Leopoldsburg wordt tevens gebruikt als route van de Lijn.

Enkel bestemmingsverkeer.

De rooilijnbreedte werd bepaald in functie van het gebruik van de weg. De weg is bedoeld in functie van bestemmingsverkeer en niet in functie van doorgaand verkeer. De rooilijnbreedte werd hierop aangepast.

De wegbreedte voor een straat met verblijfsfunctie waar 2 personenwagens elkaar kunnen kruisen wordt bepaald op 4,5m-5m bij een snelheidsregime van 50km/u. Fietsverkeer en gemotoriseerd verkeer wordt georganiseerd in een gemengd regime.

Er kan geen rekening gehouden met uitzonderingen in gebruik. De rooilijnbreedte is niet voorzien voor het parkeren van vrachtwagens, gezien het hier een zuivere woonomgeving betreft.

Voldoende parkeervoorzieningen i.f.v. een woonontwikkeling.

Bij de grondgebonden woningen wordt een carport voorzien. Bijkomend kan ook nog op de oprit geparkeerd worden. Hierdoor zijn op het eigen terrein principieel minstens 2 parkeerplaatsen voorzien. Voor de 8 appartementen worden 12 parkeerplaatsen voorzien, dit betekent 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. Dit is voldoende voor deze woonontwikkeling.

Gevraagde woonentiteiten zijn ruimtelijk inpasbaar.

Evenwijdig aan de spoorlijn Mol-Hasselt, aan de rand van het perceel worden eengezinswoningen ingeplant. Het betreft halfopen bebouwingen die met elkaar gekoppeld worden door een kleiner volume (carport). De kopwoningen worden voorzien in open bebouwing. De hoofdgebouwen zijn voorzien van een plat dak en hebben een kroonlijst van 6m. Dergelijke woontypologie sluit nauw aan de mix van woonstijlen in de omgeving. Hun kleinschaligheid is geenszins bezwaarlijk te noemen. Op zich zijn de percelen voldoende ruim om voldoende woonkwaliteit te bieden. Achteraan grenzen ze aan de spoorlijn Kol-Hasselt, en veroorzaken ze aldus geen enkele hinder voor de aanpalende percelen. Dankzij de ligging aan een belangrijke lijninfrastructuur is een morfologische aaneenschakeling van- hoofdgebouwen en bijgebouwen tot een langgerekte woonstructuur verantwoord te noemen.

Tussen de interne verbinding ten zuiden van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en de nieuw aan te leggen weg, situeren zich 3 bouwblokken. Deze bouwblokken bestaan telkens uit 4 woningen met bijhorende carport en private buitenruimte. De hoofdgebouwen zijn opnieuw voorzien van een plat dak en hebben een kroonlijsthoogte van 6m. De aanbouwen hebben eveneens een plat dak en hebben een

hoogte van maximum 3,30m. Het feit dat het hier eengezinswoningen betreft is overeenstemming met de bestemming woongebied met landelijk karakter en betreft bovendien een verwijzing naar de talrijke eengezinswoning in de omgeving. Ze worden danig gegroepeerd dat er meerdere doorzichten mogelijk blijven naar de aanpalende groenstructuren en open ruimte.

In het westen van het gebied wordt een keerplein voorzien, met daarrond twee meergezinswoningen. Deze meergezinswoningen zijn qua uitzicht en bouwgarabit geheel conform aan de eengezinswoningen. Kroonlijsthoogte 6m, met uitsprong van 3,30m en springen dan visueel zeker niet uit de toon. Integendeel: louter en alleen het inplantingsplan bekijkend, vallen de meergezinswoningen niet te onderscheiden van de overige woningen. De deputatie sluit zich dan ook niet aan bij het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar waarin deze meergezinswoningen als atypisch worden omschreven voor de omgeving, nu deze in wezen vormelijk identiek aan de overige woningen zijn.

Toename woondichtheid te verantwoorden.

Het project voorziet in het bouwen van woningen op een gedeelte van het terrein. Het overige gedeelte van het terrein blijft behouden of wordt ingevuld in functie van groen.

Een stijging van het aantal woningen, resulteert logischerwijze ook in een toename van de woondichtheid binnen de contouren van dit langwerpig woongebied met landelijk karakter. De genoemde woondichtheid van 15 woningen per hectare betreft een minimumnorm die doorgaans gehanteerd wordt in buitengebieden. Aangezien de bijkomende woonentiteiten vlot kunnen worden ontsloten via de steenweg .en de geplande meergezinswoningen zich ruimtelijk weten in te passen, zal de draagkracht van dit woongebied met landelijk karakter geenszins worden aangetast.

Aangevraagde houdt voldoende rekening met de omgevingskenmerken.

Beroeper vraag specifieke aandacht voor het verdwijnen van groene ruimte, erfgoed en bomen (een platanenrij in het bijzonder). Tijdens het openbaar onderzoek werd bovendien een bezwaar geuit m.b.t. de aantasting van de ecologische waarde van het perceel.

Tijdens de hoorzitting is gebleken dat de aanvrager bereid is om de, infiltratiezone toegankelijker te maken voor wandelaars en/of bewoners, als soort van parkzone, dienstig voor het algemeen belang. Hetgeen impliceert dat het aanbod aan toegankelijke groenzone maximaal blijft.

Wat betreft het Mariapark werd reeds vastgesteld dat er ten tijde van de aanvraag geen spoor van het bewust park ter plaatse terug te vinden was. Bovendien bevat het ontvangen advies hieromtrent geen enkele verwijzing naar de erfgoedwaarde van deze site.

Een gedeelte van het perceel wordt ontbost. Tegelijkertijd wordt er een groenzone ingericht die publiek toegankelijk is. De groene ruimte sluit naadloos aan bij de bestaande groene ruimte.

Bestreden beslissing van het college van burgemeester en schepenen schenkt bijzondere waarde aan de groene omkadering van het project. Namelijk het voorzien van een groenscherm ten opzichte van de meergezinswoningen, het maximaal behoud van groenstructuren, het maximaal behouden of heraanplanten van de groenelementen, ... De deputatie wenst voormelde voorwaarden dan ook te koppelen aan de af te leveren stedenbouwkundige vergunning.

Het habitatrictlijngebied waarvan sprake in het bezwaarschrift situeert zich ten zuiden van het te ontwikkelen gebied en dus ook te zuiden van de spoorweg. De spoorweg vormt samen met de reeds bestaande bebouwing en de Steenweg op Leopoldsborg reeds een barrière. Dit habitatrictlijngebied richt zich dus eerder op de vallei van de Nete.

Bezwaar inzake erfdienstbaarheid van burgerrechtelijke aard.

Beroeper beschouwt het voorliggende ontwerp als een essentiële wijziging van de aard en 'openbaarheid van het terrein, verwijzend naar een erfdienstbaarheid van overgang ten gunste van de- inwoners van een gemeente. Dit bezwaarpunt is echter niet van stedenbouwkundige maar wel van burgerrechtelijke aard.

Geen noemenswaardige geluidshinder ingevolge bijkomende woningen.

In deze omgeving zullen de spoorlijn en de steenweg de voornaamste bronnen van geluidshinder vormen. Voor wat betreft de steenweg gaat dit vooral ten koste van de leefkwaliteit van de bestaande aanpalende woningen. Het geluid van de spoorlijn zal dan weer van invloed zijn op de woonkwaliteit van de percelen aan de rand van het projectgebied. De bestaande en nieuwe eengezinswoningen blijken onderling tientallen meters van elkaar verwijderd en worden van elkaar afgescheiden door een groenzone.

Voldoende wooncomfort.

Er is bij het project voldoende rekening gehouden met een kwalitatieve inrichting van de ruimtes naar wooncomfort en leefbaarheid toe. Er is een private buitenruimte aanwezig.

Wat betreft de woningen 16 en 17 is het niet duidelijk, hoe de diepte van de achtertuin te beperkt zou wezen, nu achter de woningen 16 en 17 een aanzienlijke zone agrarisch gebied gelegen is dat eigendom is van de aanvrager en door deze niet zal worden bestemd. Het gevolg is dat de bewoners van de woningen 16 en 17 visueel het genot krijgen van dit agrarisch gebied, zonder ervoor te moeten betalen en aldus optisch een verlenging van hun tuin genieten.

Groenscherm ter hoogte van meergezinswoningen.

Het voorzien van een groenbuffer ten opzichte van de tuinen van de woningen gelegen langs de Steenweg op Leopoldsborg, wordt opgelegd als voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning: Dit lijkt nuttig ter hoogte van de meergezinswoningen. Ten opzichte van de andere woningen wordt er sowieso voldoende afstand behouden. En hier ligt ook de nieuwe groenzone en de bestaande beplanting tussen. Het permanent groenscherm dient opgericht in streekeigen en standplaatsgeschikte materialen.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging – TIJDIGHEID VAN HET BEROEP

Standpunt van de partijen

1.

De tussenkomende partij betwist de tijdigheid van het beroep als volgt:

“ ...

7.

Het inleidende verzoekschrift in nietigverklaring draagt als datum 17.03.2016, ontvangen bij Uw Raad per 24.03.2016. Niettemin dateert de bestreden beslissing van 14.01.2016 en werd deze aan partijen ter kennis gebracht bij schrijven Bestendige Deputatie dd. 28.01.2016.

Zie stuk 1.

Verzoeker in nietigverklaring beschikte evenwel over een beroepstermijn van 45 dagen.

8.

Hoewel verzoeker in nietigverklaring geduid wordt als belanghebbende derde en alsdan de beroepstermijn van 45 dagen zou lopen vanaf de aanplakking van de beslissing, dient opgemerkt dat in deze verzoeker in nietigverklaring beroeper was bij de bestendige deputatie en dus evenzeer de bestreden beslissing betekend heeft gekregen, vermoedelijk op dezelfde datum (28.01.2016) als verzoekster in tussenkomst.

Het verzoek in nietigverklaring is dan ook onontvankelijk, daar laattijdig.

...”

Beoordeling door de Raad

Artikel 4.8.11, §2 VCRO bepaalt dat de beroepen bij de Raad, wat betreft vergunningsbeslissingen, worden ingesteld binnen een vervalt termijn van vijfenveertig dagen, die ingaat de dag na de betekening, wanneer een dergelijke betekening vereist is. In alle andere gevallen gaat de beroepstermijn in de dag na de startdatum van de aanplakking.

Uit het administratief dossier blijkt dat een afschrift van de bestreden beslissing in toepassing van artikel 4.7.23, §3 VCRO aan de verzoekende partij werd betekend met een aangetekende brief met poststempel gedateerd op 10 februari 2016. Overeenkomstig artikel 4.8.11, §2 VCRO verstrijkt de beroepstermijn *in casu* op 28 maart 2017.

Het huidige beroep werd ingesteld met een aangetekende brief met poststempel gedateerd op 23 maart 2017. Het beroep is derhalve tijdig.

De exceptie wordt verworpen.

VII. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

A. Eerste, derde, vijfde, zevende, achtste en negende middel

Standpunt van de partijen

1.

In de samenlezing van wat kan worden begrepen als een eerste, derde, vijfde, zevende, achtste en negende middel voert de verzoekende partij het volgende aan:

“ ...

°De argumenteringen aangehaald in de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek werden onvoldoende gemotiveerd en niet-integraal behandeld. Dit schendt het motiveringsbeginsel, de beginselen van goed bestuur en daarom ook de rechten van de bezwaarindieners.

[...]

°De argumenteringen aangehaald in het administratief beroepsschrift bij de deputatie werden onvoldoende gemotiveerd weerlegd, hetgeen onze rechten schendt.

[...]

°De argumenten, door bezwaarindieners aangehaald tijdens de hoorzitting bij de deputatie werden niet verwoord in de beslissing. Dit project staat haaks op de intentie van de Vlaamse Overheid om huisvestingsprojecten in centra te voorzien, aansluitend op een voorzieningenapparaat en verkeersmodi.

[...]

°Er werd niet tegemoet gekomen aan de bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek. De bezwaren omvatten voldoende redenen welke zouden leiden tot een weigering van vergunning.

Daarnaast werden bezorgdheden toegelicht teneinde het vergunningverlenende bestuur attent te maken op de plaatselijke situatie i.v.m.

- *Verkeersveiligheid: ter hoogte van de kampplaatsen ‘De Kruier’ en ‘Malou’ (kruispunt Eksterstraat x Zwaluwstraat) en de aansluiting met de Steenweg op Leopoldsburg.*
- *Bodemverontreiniging : slakken uit de metaalindustrie als wegverharding.*
- *Groenbuffering en ontoegankelijkheid strook Mariapark ter hoogte van de achtertuinen, teneinde rust te waarborgen en inkijk te vermijden.*
- *Bouwinbreuk: slopen van Mariapark (al vele tientallen jaren een bestaand, openbaar park/Veldkapellen/grot/standbeelden.)*

°De Vlaamse beleidsontwikkeling, geformuleerd in het groenboek en witboek, benadrukt de hoogste nood aan een ommekeer ten aanzien van veelvuldig gemaakte fouten van het voorzien van wijken met sociale huisvesting ver van het centrum, ver van het voorzieningenapparaat en met als gevolg een hoge graad vervoersbewegingen met de auto.

°Voorliggend ontwerp is nu nét datgene wat nu als fout wordt aangenomen: ver van het centrum, gettowitz, en gelegen aan een van Vlaanderen's gevaarlijkste wegen (N18). Het ontwerp, zoals het nu voorligt vernietigt daarenboven de plaatselijke identiteit (een prachtig stuk natuur vol fauna en flora) en is helemaal niet passend in onze woonomgeving.

...”

2.

De tussenkomende partij merkt het volgende op:

“ ...

11.

Eerste middel, waarin verzoeker in nietigverklaring stelt dat de argumenteringen aangehaald in de bezwaren tijdens het openbaar onderzoek onvoldoende zouden zijn gemotiveerd en niet – integraal behandeld geworden zijn, hetgeen een schending zou

uitmaken van het motiveringsbeginsel, de beginselen van behoorlijk bestuur en de rechten van de bezwaarindieners;

11.1.

Voornoemd argument (eerste middel) slaat op de bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek in eerste graad en heeft dan ook totaal geen betrekking op de bestreden beslissing, zijnde een beroepsbeslissing Bestendige Deputatie.

Voornoemd argument is m.a.w. dan ook eerder een verwijt aan het adres van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen dan een verwijt aan het adres van de Bestendige Deputatie.

Niettemin heeft verwerende partij in de bestreden beslissing ook nogmaals uitgebreid aandacht gegeven aan de ingediende bezwaren tijdens het openbaar onderzoek.

Trouwens dient opgemerkt dat het verwijt in zoverre aan het adres van de gemeente Balen evenmin opgaat, nu dient vastgesteld dat deze op zeer gestructureerde wijze en nummer per nummer de ingediende bezwaren heeft behandeld en weerlegd.

11.2.

Verzoekster in tussenkomst kan alleen maar vaststellen dat verwerende partij in de 28 blz. tellende bestreden beslissing, meer in het bijzonder vanaf pagina 4 de argumentatie van de beroepers post per post opsomt. Vanaf pagina 13 worden vervolgens de twee ingediende bezwaarschriften tijdens het openbaar onderzoek opgelijst om vervolgens vanaf pagina 16 in de bestreden beslissing uitgebreid en punt per punt zowel de tijdens het openbaar onderzoek ingediende bezwaarschriften als het beroepsschrift van de beroepers te behandelen en te weerleggen.

11.3.

Het valt ook op dat verzoeker in nietigverklaring in dit eerste middel op zuiver algemene basis beweert dat de argumentering aangehaald in de bewaren onvoldoende werden weerlegd en behandeld, zonder concreet te duiden welk argument in de bestreden beslissing

Dit was trouwens ook reeds zo in het beroepsschrift dat verzoekers neerlegden tegen de beslissing College van burgemeester en schepenen bij de Bestendige Deputatie. Ook daar stelden de beroepers zuiver in algemene bewoordingen dat hun argumentatie onvoldoende aandacht kreeg, zonder concreet aan te duiden waar er dan werd gefaald.

E.e.a. schendt terzake manifest de rechten van verdediging van verzoekster in tussenkomst, welke op deze wijze hoegenaamd niet weet op welke concrete punten de motivering gebrekkig zou zijn, zodoende verzoekster in tussenkomst dan ook hierop geen concreet verweer kan bieden.

11.4.

Verzoekster in tussenkomst kan alleen maar vaststellen dat alle aangebrachte argumenten, zowel deze tijdens het openbaar onderzoek als deze in het bezwaarschrift van de beroepers zoals ingediend bij de Bestendige Deputatie, uitgebreid en punt per punt werd behandeld.

[...]

13.

Derde middel, geput uit een schending van de motiveringsplicht, doordat verzoeker in vernietiging komt te stellen dat de argumenteringen aangehaald in het administratief beroepsschrift bij de Deputatie, onvoldoende gemotiveerd werden weerlegd.

Het derde middel werd reeds integraal weerlegd hoger, bij behandeling van het eerste middel. Ook hier dezelfde bemerking dat verzoeker in vernietiging behoorlijk vaag blijft, zonder concreet aan te geven welk argument alsdan volgens hem onvoldoende zou zijn behandeld.

[...]

15.

In een vijfde middel komt de verzoeker in vernietiging te beweren dat de door de bezwaarindieners aangehaalde argumenten tijdens de hoorzitting niet werden verwoord in de beslissing. In een tweede onderdeel wordt verwezen naar een beweerde intentie van de Vlaamse overheid om huisvestingsprojecten in centra te voorzien, aansluitend op een voorzieningenapparaat en verkeersmodi.

15.1.

Voornoemd argument sluit aan op de middelen 1 en 3.

Tijdens de hoorzitting kwamen de argumenten zoals ontwikkeld in het beroepsschrift onverkort aan bod en deze werden vervolgens (zie weerlegging middelen 1 en 3) integraal en volledig weerlegd.

Nergens geeft de verzoeker in vernietiging ook maar aan welk argument niet zou zijn verwoord geworden in de bestreden beslissing. Alle argumenten worden puntsgewijs behandeld en gemotiveerd weerlegd.

15.2.

M.b.t. een tweede onderdeel geeft verzoeker in vernietiging totaal niet aan waar deze meent begrepen te hebben dat er intenties zouden zijn bij de Vlaamse overheid om huisvestingsprojecten in centra te voorzien.

Waar werd deze intentie verankerd? Is terzake een wettelijke norm geschonden. In de mate inderdaad een dergelijke intentie zou bestaan (quod certe non), is deze alleszins dan niet juridisch afdwingbaar en zuiver een voornemen.

Trouwens: huidig project sluit perfect aan bij een bestaand centra, zijnde "Malou".

[...]

17.

In een zevende middel (eerste onderdeel) herneemt verzoeker in vernietiging de bewering al zou er niet tegemoet gekomen zijn aan de bezwaren geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek – in een tweede onderdeel worden de argumenten inzake verkeersveiligheid, bodemverontreiniging, groenbuffering en bouwinbreuk Mariapark hernomen

17.1.

Het eerste onderdeel, zevende middel is een integrale herneming van het eerste middel, zodoende het verweer terzake kan worden hernomen.

In dit zevende middel; eerste onderdeel, wordt specifiek verweten aan de deputatie, dat zij niet tegemoet zijn gekomen aan de bezwaren.

De deputatie dient niet tegemoet te komen aan de bezwaren, indien deze niet gegrond zijn. In de bestreden beslissing werden de bezwaren afdoende weerlegd.

17.2.

M.b.t. het tweede onderdeel:

17.2.1.

De verkeersveiligheid werd voldoende in rekening gebracht, zoals blijkt uit de bestreden beslissing pag. 23 onder de subtitels “mobiliteitsimpact aanvaardbaar” en “enkel bestemmingsverkeer”

Ook de parkeervoorzieningen werden bekeken.

Verzoeker in vernietiging faalt in dit zevende middel, tweede onderdeel, aan te geven in welke mate de motivering terzake omtrent verkeersveiligheid in de bestreden beslissing strijdig zou zijn met de wetgeving formele motivering dan wel onjuist en/of onvolledig zou zijn. Er werd met het issue verkeersveiligheid dan ook afdoende rekening gehouden en correct afgewogen.

17.2.2.

Omtrent het punt bodemverontreiniging antwoordt verwerende partij wederom afdoende stellende in de bestreden beslissing dat bij aankoop een blanco bodemattest werd afgeleverd, waaruit blijkt dat volgens OVAM alleszins er geen verontreiniging gekend is en er op de bewuste grond geen risicovolle activiteiten zouden hebben plaatsgevonden.

Het argument inzake bodemverontreiniging wordt door de beroepers reeds van bij aanvang als “bewering” gelanceerd. Niettemin ontbreekt elk concreet stuk hierover. Zij die iets beweren, moeten het bewijs hiervan ook leveren. Verzoeker in vernietiging faalt op dit vlak. Het blanco bodemattest bevestigt dit.

17.2.3.

Groenbuffering: zie hoger.

Zie pag. 25 e.v. bestreden beslissing.

17.2.4.

Het befaamde Mariapark.

De verzoeker in vernietiging gaat doorheen diverse middelen ervan uit dat een stuk van de grond, eigendom van verzoekster in tussenkomst, een “openbaar” park zou betreffen, voor éénieder toegankelijk.

Dit is onjuist.

De percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zijn privaat, eigendom van verzoekster in tussenkomst en situeren zich aldus het gewestplan in woongebied met landelijk karakter en gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbare nutsvoorziening.

Zie inzake de zonering de bestreden beslissing pag. 16 e.v.

De verzoeker in vernietiging beweert evenwel dat een stuk van de privaatieve grond, in het verleden dienst deed als bedevaartsoord, Mariapark, en beroept zich vermoedelijk op een soort van “erfdienstbaarheid”, stellende dat dit Mariapark al vele tientallen jaren een bestaand park zou betreffen.

Vooreerst dient opgemerkt dat verzoeker in vernietiging zelf niet woonachtig is aan de betrokken percelen, doch zelfs woont in een naburige gemeente. Verzoeker in vernietiging is eigenaar van enkele naburige percelen waarop hij jeugdkampen organiseert.

Tweedens dient aangestipt dat het aspect Mariapark ook uitgebreid werd bekeken en in de bestreden beslissing correct werd aangegeven dat er ten tijde van de aanvraag geen spoor over het bewuste park is terug te vinden. Het ontvangen advies van Onroerend Erfgoed

Antwerpen bevat ook geen enkele verwijzing naar de erfgoedwaarde van deze site. Er zijn dan ook geen erfgoedelementen dewelke zouden kunnen verdwijnen.

Ook burgerrechtelijk kan verzoeker in vernietiging zich niet op een erfdienstbaarheid of verkrijgende verjaring beroepen, nu niet bewezen is dat aan de voorwaarden is voldaan. Trouwens in dat verband aan te stippen dat de burgerrechtelijke beoordeling niet tot de bevoegdheden van Uw Raad behoort.

Ook het verslag psa, waaraan beroeper in vernietiging veel waarde hecht, bevestigt het voorgaande.

[...]

18.

Een achtste middel put verzoeker in vernietiging uit een verwijzing naar een groenboek en een witboek waaruit zou blijken dat er nood is aan een ommekeer om wijken inzake sociale huisvesting te voorzien ver van het centrum

Dit sluit aan bij het vijfde middel, tweede onderdeel.

Ook hier faalt de verzoeker in vernietiging aan te geven in welke mate de noodzaak een wijk inzake sociale huisvesting kort bij een centrum te voorzien, juridisch afdwingbaar zou zijn. De oriëntatie en ligging van de bewuste aanvraag is beoordeeld en afgetoetst aan de vereiste principes, legaliteit en goede ruimtelijke ordening.

Verzoeker geeft geheel niet aan in welke richtlijn exact en concreet e.e.a. zou staan omschreven en wat de juridische draagwijdte hiervan dan net is. Is deze juridisch afdwingbaar of niet. De bestreden beslissing motiveert afdoende waarom zij de lokalisatie van de aanvraag aldaar gerechtvaardigd vindt.

[...]

19.

Negende middel: ontwerp is fout

In een negende middel komt in wezen de kat op de koord.

Dit middel vertaalt volledig de (maatschappelijk onaanvaardbare) frustratie welke verzoeker in vernietiging heeft tegen de voorliggende aanvraag. Zeker wanneer dit negende middel gelezen wordt met de daaropvolgende middelen.

Verzoeker in vernietiging (let op de door hem gekozen terminologie) stelt de aanvraag van een sociale huisvestingsmaatschappij gelijk aan de komst van een gettowijk, die een impact zal hebben op de uitbating van zijn naburige eigendom, waarop hij jeugdkampen organiseert.

Verderop in de tekst spreekt verzoeker letterlijk van broodroof.

Een dergelijk standpunt getuigt van een doorgedreven "tunnelvisie" bij verzoeker in vernietiging. Verzoekster in tussenkomst is een sociale huisvestingsmaatschappij die het maatschappelijk belang dient, met name huisvesting (hetgeen een basisrecht is, gewaarborgd in onze Grondwet) voorzien voor de minderbedeelden.

E.e.a. gelijk stellen aan gettowijken is behoorlijk kort door de bocht, stigmatiserend en op de grens van het strafrechtelijke...

De overige argumenten in dit middel (te ver van het centrum, verkeersveiligheid) kwamen hoger reeds aan bod en werden in de bestreden beslissing met de nodige aandacht beoordeeld en afdoende en volledig weerlegd.

Op pagina 24 van de bestreden beslissing onderzoekt de deputatie onder meer de ruimtelijke inpasbaarheid van de gevraagde woonentiteiten, de toename van de woondichtheid en komt zij verderop tot besluit dat het gevraagde voldoende rekening houdt met de omgevingskenmerken. Dit als weerlegging van het argument dat het ontwerp de plaatselijke identiteit zou vernietiging en helemaal niet passend zou zijn.

Zie ook randnummer 14.2.2.

Tenslotte stelt de bestreden beslissing pag. 22 dat de functie wonen principieel inpasbaar is in de omgeving, het ruimtelijk functioneren van de zone voor publieke dienstverlening door de infiltratiezone niet wordt verstoord en de overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening werd beoordeeld aan de hand van de 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.

3.

In de wederantwoordnota stelt de verzoekende partij nog het volgende:

“ ...

1) Op pagina 13 van de schriftelijke uiteenzetting van de Molse bouwmaatschappij voor de huisvesting beweren zij onder punt 17.2.4 aangaande het 'MARIAPARK' dat er ten tijde van de aanvraag geen spoor over het bewuste park is terug te vinden. Dit is een flagrante 'onwaarheid'. Zelfs op dit moment is de officiële ingang van het park nog steeds aangegeven door een mooi 'ijzeren smeedwerk' (zie foto's hieronder, genomen op 04 januari 2017).

[...]

De andere 'sporen' , zoals een houten wegwijzer, een 'Mariagrot met beelden' en een 'arduinen kruisweg' werden door de vorig eigenaar een aantal jaren geleden al 'geruisloos' weggehaald. Maar dit doet natuurlijk niets af aan de nog steeds immense ecologische waarde van dit prachtige natuur en parkgebied .

...”

4.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

23.1.

Onder punt 1 van de toelichtende nota brengt verzoeker een foto bij, beweerdelijk genomen per 04.01.2017 en beweerdelijk het bewijs van de ingang van he Mariapark. De relevantie ontgaat verzoekster in tussenkomst volledig, welke omtrent het Mariapark verwijst naar het voorgaande.

Al wat er kan geconcludeerd worden uit punt 1 toelichtende nota verzoeker in vernietiging is dat er een niet gedateerde foto bestaat van een onbekende woning (adres, locatie, etc.?). Woning die blijkt deels ommuurd te zijn, met op de muur de letters Mariapark.

Feit is dat van het bewuste Mariapark geen spoor terug te vinden valt en het bewuste park alleszins niet beschermd is als Onroerend Erfgoed.

Verzoeker in vernietiging lijkt dit trouwens zelf te beseffen nu deze in zijn toelichtende nota zelf aangeeft dat alle sporen door de vorige eigenaar vele jaren geleden geruisloos werd weggehaald.

Waarvan akte.

Niettemin moet verzoeker in vernietiging nog steeds aangeven welke rechtsregels in deze zouden zijn geschonden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De kritiek van de verzoekende partij kan niet anders begrepen worden dan dat zij in essentie stelt dat in de bestreden beslissing de bezwaren die werden opgeworpen zowel in het kader van het openbaar onderzoek alsook tijdens de administratieve beroepsprocedure, onvoldoende worden ontmoet in de bestreden beslissing, minstens dat de verwerende partij in de bestreden beslissing niet motiveert waarom de ingediende bezwaren/argumenten niet worden bijgetreden.

2.

Ingevolge de devolutieve werking van het administratief beroep onderzoekt de verwerende partij 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 voor haar aangevoerde beroepsargumenten.

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

De motiveringsplicht impliceert niet dat de verwerende partij als vergunningverlenend bestuursorgaan alle tot staving van het administratief beroep aangevoerde middelen of argumenten, opgenomen in het beroepsschrift, en alle voorafgaande adviezen of bezwaren, rechtstreeks en punt na punt moet beantwoorden. Het volstaat dat zij duidelijk doet blijken op welke overwegingen zij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen, en alle noodzakelijke of relevante aspecten van de goede ruimtelijke ordening in haar beoordeling betreft, inzonderheid het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de opmerkingen of bezwaren van de betrokken partijen. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet blijken waarom de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en de betreffende opmerkingen of bezwaren al dan niet bijtreedt.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de verwerende partij vooreerst de opmerkingen en bezwaren die de verzoekende partij heeft opgeworpen in het kader van het openbaar onderzoek en vervolgens heeft geïntegreerd in haar administratief beroep, uitgebreid heeft opgenomen in de bestreden beslissing en vervolgens in de beoordeling van het aangevraagde deze punten gemotiveerd heeft weersproken. Uit de beoordeling van de wettigheid en van de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, blijkt op afdoende wijze de motieven op grond waarvan de verwerende partij de bezwaren van de verzoekende partij niet is bijgetreden en op grond waarvan zij in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

3.

In de mate dat de verzoekende partij de strijdigheid opwerpt met “*de Vlaamse beleidsontwikkeling geformuleerd in het groenboek en witboek*”, dient opgemerkt dat de bedoelde beleidslijnen geen bindend of verordenend karakter hebben zodat de gebeurlijke schending ervan niet kan leiden tot de onwettigheid en derhalve de vernietiging van de bestreden beslissing.

De middelen worden verworpen.

B. Tweede en zesde middel

Standpunt van de partijen

1.

In de samenlezing van wat kan worden begrepen als een tweede en zesde middel voert de verzoekende partij het volgende aan:

“ ...

°De voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, verleend door de gemeente Balen, omvat niet-uitvoerbare of niet-welomschreven voorwaarden, bijvoorbeeld aangaande de buffer, hetgeen de vergunning niet uitvoerbaar maakt.

[...]

°De voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning, afgeleverd door de deputatie van de provincie Antwerpen, omvat voorwaarden welke niet uitvoerbaar zijn of gebaseerd op een willekeur in uitvoering en termijn door de aanvrager, hetgeen onze rechten schendt.

...”

2.

De tussenkomende partij merkt het volgende op:

“ ...

12.

Tweede middel, waarin verzoeker in vernietiging beweert dat de verleende vergunning niet uitvoerbaar zou zijn, nu deze een aantal niet – uitvoerbare of niet – welomschreven voorwaarden bevat;

12.1.

M.b.t. dit tweede middel dient opgemerkt te worden dat dit argument nergens aangehaald werd in het beroepsschrift zoals ingediend door de beroepsindieners bij de Bestendige Deputatie, hoewel de voorwaarden opgelegd zijn geworden in de beslissing van de gemeente Balen en de bestreden beslissing hiervoor ook uitdrukkelijk verwijst naar de beslissing van de gemeente Balen.

Een dergelijk argument kan aldus niet voor het eerst worden aangevoerd voor Uw Raad. Verzoeker in vernietiging geeft evenmin aan welk rechtsregel terzake dan wel zou zijn geschonden met dit argument

12.2.

Ook in dit middel neemt verzoeker in vernietiging weer een loopje met de rechten van verdediging, door nergens concreet aan te geven welke opgelegde voorwaarden dan specifiek niet - uitvoerbaar, dan wel niet – wel omschreven zouden zijn.

Verzoeker in vernietiging beperkt zich tot één voorbeeld: aangaande de buffer.

12.3.

Verzoekster in tussenkomst ziet niet in hoe de voorwaarden tot o.a. het volgen van de uitgebrachte adviezen, het voorzien van een groenscherm met natuurlijk karakter ten opzichte van de meergezinswoningen, het maximaal behoud van de bestaande groenstructuren en het maximaal behoud (hetzij heraanplanten) van de bestaande dreef niet – uitvoerbaar dan wel niet wel – omschreven zou zijn.

Ook de overige voorwaarden zijn gebruikelijk en eigen aan een stedenbouwkundige vergunning, perfect uitvoerbaar en welomschreven.

12.4.

Verzoekster in tussenkomst begrijpt het door verzoeker in vernietiging aangehaalde voorbeeld inzake buffer niet. Verzoeker in tussenkomst begrijpt niet wat de problemen zijn aangaande de buffer (zie de voorliggende inplantingsplannen, alsmede de opgelegde voorwaarden terzake) en begrijpt niet in welke mate of tot welke hoogte deze niet uitvoerbaar zou zijn.

Is dit op technisch vlak dan wel op wetgevend niveau?

Ook hier is verzoeker in vernietiging totaal niet duidelijk over.

In de bestreden beslissing stelt de Deputatie onder meer dat een groenbuffer ten opzichte van de tuinen van de woning gelegen langs de Steenweg op Leopoldsburg wordt opgelegd als voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning, nuttig ter hoogte van de meergezinswoningen.

Ten opzichte van de andere woningen wordt voldoende afstand behouden en hier ligt ook de nieuwe groenzone en de bestaande beplanting tussen. Het permanent groenscherm dient opgericht in streekeigen en standplaatsgeschikte materialen.

E.e.a. is dus perfect uitvoerbaar en voldoende duidelijk.

[...]

16.

In een zesde middel herneemt de beroeper in vernietiging het argument in de bewering dat er voorwaarden worden opgelegd welke niet uitvoerbaar zouden zijn of gebaseerd zijn op willekeur in uitvoering en termijn door de aanvrager;

Dergelijk argument sluit aan bij middel 2, zodoende verzoekster in tussenkomst in eerste instantie haar verweer terzake cf. aangebracht als verweer middel 2 herneemt.

Ook hier faalt verzoeker in vernietiging concreet aan te duiden welke voorwaarden niet uitvoerbaar zouden zijn, dan wel gebaseerd op willekeur.

Concreet werd onder middel 2 reeds aangegeven dat de voorwaarden perfect uitvoerbaar, duidelijk en nauwkeurig omschreven zijn, ook naar uitvoering toe. Specifiek met de groene buffer wordt aangegeven waar deze moet worden voorzien en in welke plantensoorten.

M.b.t. de uitvoeringstermijn vindt verzoeker in vernietiging minstens deels een antwoord artikel 4.6.2. van het besluit van de Vlaamse regering van 24 juli 2009 inzake verval van de vergunning, zoals ook opgenomen in de uitdrukkelijke beslissing van de gemeente Balen, waarvan verzoeker in vernietiging kennis heeft. Het is evident dat uiteraard de in de vergunning opgelegde voorwaarden bij oprichting worden gerealiseerd.

Verder zal het niet uitvoeren van de opgelegde voorwaarden uiteraard zijn rechtsgevolgen kennen, nu verzoekster in tussenkomst in dat geval de toegekende vergunning niet heeft nageleefd.

Hiervoor voorziet de VCRO in een volledig pakket aan handhavingsmaatregelen, zodoende de rechten van de beroepers meer dan afdoende zijn gedekt.

In de mate aldus de aanvrager de vergunning niet uitvoert binnen de bij wet voorgeschreven termijnen dan wel bij realisatie van de gebouwen de opgelegde voorwaarden niet realiseert, staat het de beroepers toe de bij wet voorziene handhavingsmogelijkheden te benutten.

... ”

3.

De verzoekende partij voegt in haar toelichtende nota niets toe.

4.

De tussenkomende partij voegt in haar laatste schriftelijke uiteenzetting niets toe.

Beoordeling door de Raad

1.

Overeenkomstig artikel 4.2.19, §1 VCRO kan het vergunningverlenende bestuursorgaan aan een vergunning voorwaarden verbinden. Deze voorwaarden dienen voldoende precies te zijn, redelijk in verhouding te zijn tot de vergunde handelingen en zij dienen te kunnen worden verwezenlijkt door enig toedoen van de aanvrager.

De vereiste dat een vergunningsvoorwaarde voldoende precies dient te zijn, impliceert dat de vergunningsvoorwaarde derwijze moet zijn geformuleerd dat zij de aanvrager geen beoordelingsvrijheid laat over de wijze waarop de voorwaarde dient te worden vervuld, en zodoende de aanvrager niet toelaat de vergunning naar eigen goeddunken aan te passen.

2.

In de bestreden beslissing wordt de aangevraagde vergunning verleend onder de voorwaarden zoals bepaald in het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Balen van 30 september 2015, te weten:

“ ...

- Het voorzien van een groenscherm (winter en zomer groen) met natuurlijk karakter ten opzichte van de meergezinswoningen*
- Het maximaal behoud van de bestaande groenstructuren*
- Het maximaal behouden, hetzij heraanplanten van de bestaande dreef*
- Rekening houden met en voldoen aan het advies van:*
 - o Het Agentschap voor Natuur en Bos d.d. 06/08/2015*
 - o Infrabel d.d. 26/07/2015*
 - o Brandweer d.d. 11/07/2015*
 - o Openbare werken d.d. 04/08/2015*
 - o Onroerend Erfgoed d.d. 23/07/2015*
 - o VMM d.d. 16/07/2015*
 - o Pidpa-Riolering d.d. 11/09/2015*

... ”

3.

De verzoekende partij bekritiseert de opgelegde vergunningsvoorwaarden en met name *“bijvoorbeeld aangaande de groenbuffer”* en stelt dat het *“niet-uitvoerbare of niet-welomschreven”* voorwaarden betreft, *“gebaseerd op een willekeur in uitvoering en termijn door de aanvrager”*.

De vergunningsvoorwaarde die erin voorziet een groenscherm aan te leggen dat 's winters en 's zomers groen is, een natuurlijk karakter heeft en dient te worden voorzien in functie van de meergezinswoningen is voldoende precies en biedt de vergunninghouder geen ongeoorloofde vrijheid om de vergunningsvoorwaarde naar eigen goeddunken in te vullen of uit te voeren. Het opzet en de doelstelling wordt bovendien in de motivering van de bestreden beslissing verder geduid als volgt:

“ ...

Het voorzien van een groenbuffer ten opzichte van de tuinen van de woningen gelegen langs de steenweg op Leopoldsburch, wordt opgelegd als voorwaarde in de stedenbouwkundige vergunning. Dit lijkt nuttig ter hoogte van de meergezinswoningen. Ten opzichte van de andere woningen wordt er sowieso voldoende afstand behouden. En hier ligt ook de nieuwe groenzone en de bestaande beplanting tussen. Het permanente groenscherm dient opgericht in streekeigen en standplaatsgeschikte materialen.

...”

Uit het voorgaande blijkt dat de groenbuffer ter hoogte van de meergezinswoningen wordt opgelegd ten voordele van de tuinen van de (bestaande) woningen gelegen langs de Steenweg op Leopoldsburch. In de mate dat de verzoekende partij met haar kritiek over de *“willekeur in uitvoering en termijn door de aanvrager”* lijkt te insinueren dat de groenbuffer niet of niet correct zou worden aangelegd, betreft dit een kwestie van handhaving die losstaat van de wettigheid van de betreffende vergunningsvoorwaarde. De verzoekende partij toont bovendien geenszins aan of en in welke mate de opgelegde vergunningsvoorwaarden de vergunning, “niet uitvoerbaar” zouden maken.

De middelen worden verworpen.

C. Vierde middel

Standpunt van de partijen

1.

In hetgeen kan worden gezien als een vierde middel werpt de verzoekende partij het volgende op:

“ ...

De argumenteringen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar werden niet bijgetreden, noch weerlegd door de deputatie. De provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar stelde een weigering van vergunning voor, daar de aanvraag niet voldeed aan de principes van de goede ruimtelijke ordening, zoals verwoord in de VCRO.

...”

2.

De tussenkomende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

14.

Vierde middel, gebaseerd op de beweringen al zouden de argumenten van de psa niet bijgetreden noch weerlegd zijn geworden in de bestreden beslissing. De psa stelde immers een weigering voor daar de aanvraag niet voldeed aan de principes van de goede ruimtelijke ordening, zoals verwoord in de VCRO.

14.1.

Vooreerst dient opgemerkt dat verwerende partij op geen enkele wijze verplicht is de argumentatie van de psa bij te treden. De Provinciaal Stedenbouwkundige Ambtenaar geeft in elk dossier slechts een advies, dat juridisch alleszins niet bindend is en waarvan aldus perfect kan worden afgestapt.

14.2.

De bewering dat de argumenten van de psa evenwel niet weerlegd zouden zijn geworden in de bestreden beslissing, is onjuist.

Het klopt dat de Provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar ongunstig advies heeft gegeven, inzake de goede ruimtelijke ordening.

De redenen waarom destijds de psa de goede ruimtelijke ordening niet weerhield waren de volgende:

14.2.1.

De infiltratiezone verstoort het ruimtelijk functioneren van de zone voor publieke dienstverlening. De bestreden beslissing reageert hierop (pagina 22) stellende dat de infiltratiezone geenszins het ruimtelijk functioneren miskent. Daarenboven dient de infiltratiezone het openbaar nut:

[...]

14.2.2.

Een volgend argument van de psa is dat de te voorziene meergezinswoningen atypisch zouden zijn voor het woongebied met landelijk karakter, waarop de Bestendige Deputatie vervolgens op pagina 24 als volgt repliceert:

[...]

14.2.3.

M.b.t. de beweerdelijke miskennen van de genius loci (zie verslag psa) stelt verwerende partij in haar bestreden beslissing dat het aangevraagde voldoende rekening houdt met de omgevingskenmerken (pag. 25):

[...]

14.2.4.

Een laatste argument van de psa is dat de tuinzone woningen 16 en 17 te beperkt zijn, waarop de Bestendige Deputatie vervolgens op pagina 25 als volgt repliceert:

[...]"

3.

De verzoekende partij voegt hieromtrent niets toe in haar wederantwoordnota.

4.

De tussenkomen partij voegt niets toe in haar laatste schriftelijke uiteenzetting.

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.7.23, §1 VCRO, in de toepasselijke versie, bepaalt dat de deputatie (verwerende partij) haar beslissing omtrent het ingestelde beroep neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen op hun verzoek schriftelijk of mondeling heeft gehoord.

Dat de verwerende partij haar beslissing neemt op grond van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, impliceert niet dat zij door de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar is gebonden. De verwerende partij kan van de standpunten in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar afwijken mits het verslag in de besluitvorming wordt betrokken. Het verslag dient door de verwerende partij niet punt voor punt te worden weerlegd, voor zover evenwel alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing worden ontmoet.

Wanneer de verwerende partij evenwel andersluidend oordeelt dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, dient zij des te concreter en zorgvuldiger te motiveren waarom zij tot een andersluidend besluit komt. Dit is des te meer het geval wanneer de verwerende partij het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bijtreedt. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien zij meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet zij minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom zij een andere mening is toegedaan.

2.1.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseerde in diens verslag van 10 december 2015 om het beroep in te willigen en de vergunning te weigeren en waarbij in essentie werd gesteld dat de in de aanvraag voorziene infiltratiezone het ruimtelijk functioneren verstoort van de zone voor publieke dienstverlening, dat meergezinswoningen atypisch zijn voor het betreffende woongebied met landelijk karakter, dat het “*genius loci*” van de oorspronkelijke parkstructuur wordt miskend, en dat de tuinzone voor de woningen 16 en 17 te beperkt is.

De verwerende partij treedt deze vaststellingen niet bij in de bestreden beslissing.

2.2.

Vooreerst overweegt de verwerende partij met betrekking tot het ruimtelijke functioneren van de infiltratiezone dat de vrees voor verlies van ruimte voor openbaar nut onterecht is gezien “*de aanvrager zelf het algemeen nut nastreeft (huisvestingsmaatschappij) en aldus het ganse project het algemeen nut dient*” en dat de aanvrager “*eventueel bereid is de infiltratiezone toegankelijker te maken voor wandelaars en/of bewoners, als soort van parkzone, dienstig voor het openbaar belang*”.

Met betrekking tot de inpasbaarheid van de aangevraagde meergezinswoningen overweegt de verwerende partij dat “*deze meergezinswoningen [...] qua uitzicht en bouwgarabit geheel conform [zijn] aan eengezinswoningen*” en dat deze woningen “*in wezen vormelijk identiek aan de overige woningen zijn.*”

Met betrekking tot de gestelde miskenning van de oorspronkelijke parkstructuur (“genius loci”) stelt de verwerende partij dat de aanvraag weliswaar “overlapt” met “de restanten van het Mariapark” maar dat “ten tijde van de aanvraag geen spoor over het bewuste park ter plaatse terug te vinden was” en dat “het advies van Onroerend Erfgoed Antwerpen [...] ook geen enkele verwijzing [bevat] naar de erfgoedwaarde van deze site.” Verder overweegt de verwerende partij nog dat een gedeelte van het perceel wordt ontbost^o maar dat “tegelijkertijd een groenzone wordt ingericht die publiek toegankelijk is” en “naadloos aansluit bij de bestaande groene ruimte.”

Wat tot slot de tuinzone voor de woningen nummer 16 en 17 betreft, stelt de verwerende partij dat achter de betrokken woningen nummer 16 en 17 een “aanzienlijke zone agrarisch gebied gelegen is dat eigendom is van de aanvrager en niet zal worden bestemd” en vaststelt dat “het gevolg is dat de bewoners van de woningen 16 en 17 visueel het genot krijgen van dit agrarisch gebied zonder ervoor te moeten betalen en aldus optisch een verlenging van hun tuin genieten.”

Uit het voorgaande blijkt dat de (andersluidende) standpunten van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, anders dan de verzoekende partij lijkt voor te houden, wel degelijk werden weerlegd door de verwerende partij in de bestreden beslissing. Uit de motivering van de bestreden beslissing blijken daarenboven uitdrukkelijk de motieven op grond waarvan de verwerende partij besluit de andersluidende punten uit het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet bij te treden en op grond waarvan zij in redelijkheid tot het besluit komt dat het aangevraagde voor vergunning in aanmerking komt.

In de mate dat de verzoekende partij het niet eens is met de visie van de verwerende partij inzake de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening, betreft haar kritiek de opportuniteit en niet de wettigheid van de bestreden beslissing. De verzoekende partij toont evenmin aan dat de beoordeling van de verwerende partij ter weerlegging van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onjuist of kennelijk onredelijk is.

Het middel wordt verworpen.

D. Tiende en elfde middel

Standpunt van de partijen

1.

In wat kan worden begrepen als een tiende en elfde middel werpt de verzoekende partij het volgende op:

“ ...

De aanvraag voorziet tevens in broodroof van mijn eigendom, zijnde de jeugdkampeersplaatsen ‘de Kruier’ en ‘Malou’. Deze jeugd-kampplaatsen, bestendigd door het gemeentebestuur van Balen, al tientallen jaren aansluitend aan een openbare gemeentelijke speeltuin en het openbare Mariapark en gelegen aan het einde van woonwijk ‘Schoorheide’ worden helemaal ontwricht voor wat betreft ligging en omgevingskenmerken. Door de verleende stedenbouwkundige vergunning komen de kampplaatsen temidden van een woonwijk te liggen en wordt een berkenbos, de openbare gemeentelijke speeltuin met voetbalveld opgeofferd voor woningbouw en wegenis. Het resterende stukje Mariapark , wordt deels aangewend als hemelwaterbuffer.

^oOok zal nu de bedrijfsvoering van de jeugdkampplaatsen, indien nog aantrekkelijk geacht door bezoekers, leiden tot burenhinder, daar de activiteiten geconcentreerd worden op de kleine speelruimte in eigendom, welke zal aansluiten op de tuinen van de nieuw te bouwen

woningen. Tot op heden maken jaarlijks duizenden kinderen en jongeren gebruik van het bosgebied en het openbare Mariapark dat rechtstreeks aansluit met de kampplaatsen. En dit al tientallen jaren lang (vorm van erfdienstbaarheid). Ook wordt dit stukje prachtige natuur regelmatig gebruikt als wandel-en bezinningsplaats door de bewoners van wijk 'Schoorheide'.

°Ook blijven we het voorstel tot beslissing, opgesteld door mevrouw Katrine Leemans (provinciaal Stedenbouwkundig Ambtenaar), dat adviseert de vergunning te weigeren omwille van méérdere gegronde redenen helemaal correct vinden.

...

2.

De tussenkommende partij zet het volgende uiteen:

“ ...

20.

Het tiende middel is samen te vatten onder de noemer beweerde “broodroof”

Dit middel is hoegenaamd geen argument dat betrekking heeft op stedenbouw, maar eerder een privaat en eventueel burgerrechtelijk element.

Uw Raad kan terzake hierover dan niet oordelen.

In essentie geeft dit middel impliciet evenwel aan dat verzoeker in vernietiging de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, zichzelf in verleden quasi heeft toegeëigend.

Verzoekster in tussenkomst heeft in het verleden meermaals moeten vaststellen dat “gasten” van de jeugdkampen de gronden in private eigendom bij verzoekster in tussenkomst betraden en gebruikten als aanvullend speeldomein.

Dit kan uiteraard niet de bedoeling zijn, dat huidige procedure in vernietiging, is ingegeven door een partij (verzoeker in vernietiging) die gedurende vele jaren op ongeoorloofde wijze profijt haalt uit de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, als uitbreiding van zijn eigendom waarop hij jeugdkampen organiseert.

Verzoeker in vernietiging spreekt zelf over broodroof.

Verzoeker in vernietiging heeft geen aanspraak te maken op de percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. Deze gronden zijn steeds in privé handen geweest, gelegen voor een groot deel in woongebied. Verzoeker in vernietiging kon dan ook verwachten dat vroeg of laat deze percelen zouden worden ontwikkeld.

Het feit dat in het verleden of vorige eigenaars het gebruik door kampeerders van deze gronden gedoogd hebben, is irrelevant en creëert geen enkel recht in hoofde van verzoeker in vernietiging.

Verzoeker in vernietiging kon dan ook verwachten dat zijn kampplaats ooit hiermede zou worden geconfronteerd. Indien de rendabiliteit van diens kampplaats evenwel afhankelijk is van een ongeoorloofd gebruik van naburige percelen, dan zegt dit meer over het uitbaten van een kampplaats ter plaatse dan de aanvraag.

In de mate de percelen van verzoeker in vernietiging voldoende toereikend zijn om het nodige te bieden voor kampplaatsen (speelruimte, sanitair, slaapruimte, etc.) is hetgeen rondom op de naburige percelen gebeurt irrelevant.

Niettemin blijkt uit lezing van het volgende middel (zie randnummer 21) dat verzoeker in vernietiging zelf aangeeft dat zijn percelen feitelijk te klein zijn voor het uitbaten van

jeugdکمپplaatsen en het gebruik van naburige percelen voor hem een meerwaarde is. Zo spreekt verzoeker in vernietiging over een te kleine speelruimte op diens eigendom...

Verzoeker in vernietiging heeft uiteraard geen enkele claim dan wel enig recht op de gronden eigendom van verzoekster in tussenkomst.

Omtrent het Mariapark: zie hoger.

Het tiende middel is ongegrond.

21.

Het elfde middel steunt op de leer van de burenhinder.

Het aspect burenhinder is evenwel een burgerrechtelijk aspect, waar Uw Raad geen toetsingsbevoegdheid heeft. Indien de verzoeker in vernietiging meent dat het (thans nog te realiseren project) burenhinder zal veroorzaken, dient deze de hiertoe geijkte procedure bij de bevoegde rechtbank te voeren.

Het elfde middel is ongegrond.

22.

De mening van verzoeker in vernietiging dat het verslag psa helemaal correct was, is een zuiver eigen mening. Hoger werd reeds afdoende de waarde van het verslag psa toegelicht, en uitgelegd dat het verwerende partij vrij staat hiervan af te wijken, hetgeen zij ook gedaan heeft. Afwijkingen allen vervolgens afdoende gemotiveerd in de bestreden beslissing.

...

3.

De verzoekende partij laat in haar toelichtende nota het volgende gelden:

“ ...

3) Dat de 'Vlaamse bouwmeester' (aangesteld door de Vlaamse gemeenschap) zich ondertussen al meermaals in officiële richtlijnen heeft uitgesproken om te bouwen dicht tegen 'centra' van gemeenten en steden en niet in 'groene, afgelegen gebieden' is ondertussen genoegzaam bekend.

Zeker zo'n groot project als voorzien is, is mijns inziens totaal zinloos op die plaats waar je zonder gemotoriseerd vervoer (of als ouderling) zo goed als hulpeloos bent om de meest levensnoodzakelijke zaken aan te schaffen.

In de kleine woonwijk 'Schoorheide' die grenst aan het 'Mariapark' dat men wil vernietigen is er helemaal 'niets' qua noodzakelijke handelszaken. Er is geen bakker, geen slager, geen kruidenier, geen kledingwinkel, geen simpele café, zelfs geen broodautomaat...gewoonweg NIETS.....

Dit alles gaat eigenlijk volledig in tegen alles waar stedelijke planners, de nieuwe Vlaamse bouwmeester en de minister van Ruimtelijke ordening en Leefmilieu achterstaan : 'Verdichting van het centrum, vrijwaring van open ruimte, uitbreiding natuur-en bosgebieden.....'

4) VOORSTEL:

Voor de gemeente Balen en zijn bestuur zou het perfect mogelijk zijn om met de 'Molse bouwmaatschappij' een ruil te organiseren van braakliggende gronden dicht bij het centrum met het groene 'Mariapark' en om dit prachtig stuk natuur te behouden (en eventueel te exploiteren) als mooie, groene long in Balen....

Ook de talrijke dieren die huizen in het park zouden er wel bij varen en gered kunnen worden. Nu is het park een oase voor de aanwezige spechten, uilen, wilde konijntjes, eekhoorns, diverse vleermuissoorten en menige andere vogel, zoogdier en insectensoorten.....

...”

4.

De tussenkomende partij voegt hier nog aan toe:

“ ...

23.2.

Het tweede punt in de toelichtende nota van verzoeker in vernietiging wordt evenmin begrepen. Verzoekster in tussenkomst verwijst naar haar uiteenzetting onder randnummer 20.

De gronden waarop de aanvraag betrekking heeft zijn privé gronden, eigendom van verzoekster in tussenkomst. Zij behoren niet tot het openbaar domein.

De vele wandelaars en spelende kinderen die deze terreinen betreden, zijn dus allemaal onrechtmatige betreders van deze terreinen.

Vanuit veiligheidsoverwegingen heeft concludente dan ook besloten om deze terreinen af te sluiten. Dit om te vermijden dat er zich ongevallen op de terreinen gaan voordoen.

Elke eigenaar heeft uiteraard het recht zijn eigendom af te sluiten. Toelating van burens etc. is hiervoor niet nodig.

Verzoekster in tussenkomst oefende hiermede m.a.w. zuiver haar eigendomsrecht uit.

Verzoekster in tussenkomst zal verder niet ingaan op de beschuldigingen welke verzoeker in vernietiging formuleert aan het adres van haar directeur. Verzoeker in vernietiging probeert deze “woorden” in de mond te leggen welke nooit zijn uitgesproken. Dit wordt dan ook ten stelligste betwist en e.e.a. is aan te merken als zuiver laster.

23.3.

Verzoekster in tussenkomst neemt nota van punt 3 toelichtende nota verzoeker in vernietiging. Relevantie in dit concrete dossier is nihil.

De richtlijnen waarnaar verzoeker in vernietiging verwijst zijn loutere beleidslijnen, zonder afdwingbare waarde.

Daarenboven: gemeente, verweerster, etc. zijn alle van oordeel dat het project kadert in deze beleidslijnen.

Het feit dat verzoeker in vernietiging persoonlijk vindt van niet, doet hieraan geen afbreuk.

23.4.

Het geformuleerde voorstel tenslotte.

De gemeente Balen en bestuur zijn in deze geen partij.

Verzoekster in tussenkomst is eigenaar van de bewuste percelen en doet met deze percelen wat zij wenst, binnen haar bestemming.

...”

Beoordeling door de Raad

1.

Luidens artikel 4.2.22, §1 VCRO, in de toepasselijke versie, hebben stedenbouwkundige vergunningen een zakelijk karakter en worden zij verleend onder voorbehoud van de op het goed betrokken burgerlijke rechten.

De verzoekende partij betoogt in essentie dat de exploitatie van de accommodatie voor jeugdkampeersplaatsen die zij uitbaat in de nabijheid van de bouwplaats nadeel zal ondervinden (“broodroef”) in de zin dat vooralsnog *“al tientallen jaren lang”* de gebruikers van de jeugdkampeersplaatsen gebruik maken van het beboste gebied op en rond het voormalig Mariapark en aldus waar thans de bouwplaats is voorzien, wat verzoeker ziet als *“een vorm van erfdienstbaarheid”*.

2.

In de mate dat de verzoekende partij meent schade te lijden of dat gebeurlijk aan haar toekomende persoonlijke of zakelijke rechten zouden worden geschonden, betreft dit een burgerrechtelijke kwestie die losstaat van de wettigheid van de bestreden beslissing en die de verzoekende partij hooguit een belang bij het voorliggende beroep verschaft.

De verzoekende partij meent voorts dat *“de bedrijfsvoering van de jeugdkampplaatsen [zal] leiden tot burenhinder”* als gevolg van het feit dat *“de activiteiten geconcentreerd worden op de kleine speelruimte in eigendom welke zal aansluiten op de tuinen van de nieuw te bouwen woningen”*.

Los van de vaststelling dat de verzoekende partij aldus geen (buren)hinder inroept te zijne nadele maar daarentegen vreest voor burenhinder voor de overige omwonenden – wat op zijn beurt de vraag doet rijzen naar het gebeurlijk rechtens vereiste belang van de verzoekende partij om zich te beroepen op hinder in hoofde van derden – , betreft dit eveneens burgerrechtelijke aspecten die losstaan van de wettigheid van de bestreden beslissing en waarvan de beoordeling buiten de rechtsmacht van de Raad valt.

De middelen worden verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De door verzoekende partij op 4 oktober 2017 ingediende nota wordt uit de debatten geweerd.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de cvba MOLSE BOUWMAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING is ontvankelijk.
3. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
4. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van de verzoekende 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 zitting van 29 mei 2018 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER