

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 7 januari 2020 met nummer RvVb-A-1920-0406
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0005-SA

| | |
|-----------------------|---|
| Verzoekende partij | mevrouw Tinneke BRANCKAERTS vertegenwoordigd door advocaat Konstantijn ROELANDT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2221 Heist-op-den-Berg, Dorpsstraat 91 |
| Verwerende partij | de deputatie van de provincieraad van ANTWERPEN |
| Tussenkommende partij | de comm. v. DE PLANTENHOEF vertegenwoordigd door advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN met woonplaatskeuze op het kantoor te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27 |

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 3 september 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 mei 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals van 8 januari 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het afbreken van garages en een bergplaats en het bouwen van appartementen (7 wooneenheden) op het perceel gelegen te 2200 Herentals, Herenthoutseweg zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 564D4.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 29 oktober 2018 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 7 november 2018 toe in de debatten.

De Raad verwerpt met het arrest van 8 januari 2019 met nummer RvVb-S-1819-0471 de vordering tot schorsing.

De verzoekende partij dient een verzoek tot voortzetting in.

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

De kamervoorzitter stelt de behandeling van de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 8 oktober 2019 op verzoek van de partijen uit naar de openbare zitting van 3 december 2019 in het kader van de lopende onderhandelingen.

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

Advocaat Matthias VAN DYCK, *loco* advocaat Konstantijn ROELAND, voert het woord voor de verzoekende partij. Advocaat Fatema HOSSEINI, *loco* advocaten Yves LOIX en Katrien VERGAUWEN, voert het woord voor de tussenkomende partij. De verwerende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnt 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. FEITEN

De tussenkomende partij dient op 1 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de stad Herentals een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het afbreken van garages en een bergplaats en het bouwen van appartementen (7 wooneenheden)” op het perceel gelegen te 2200 Herentals, Herenthoutseweg zn.

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

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 2 oktober 2017 tot en met 31 oktober 2017, dient de verzoekende partij één van de vijf bezwaarschriften in.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert op 22 december 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 8 januari 2018 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de tussenkomende partij. Het college beslist:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

(...)

Mobiliteitsimpact

Het station bevindt zich op ca. 1,2km. Het perceel is gelegen aan een bushalte langs de Herenthoutseweg. Langsheen de Herenthoutseweg loopt de buslijn die Herentals verbindt met Mechelen en de buslijn tussen Herentals-station en Herentals-industrie.

Het perceel heeft zijn ontsluiting op de Herenthoutseweg. Er worden geen bijkomende auto-inritten voorzien en er worden geen autoparkeerplaatsen voorzien op eigen terrein, omwille van het behoud van de 2 beeldbepalende beuken. In principe dient een woonproject de eigen parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. Het combineren van parkeren op

eigen terrein, in combinatie met het behoud van de 2 beeldbepalende bomen is echter niet mogelijk. Enkel indien ingezet wordt op het behoud van de 2 beeldbepalende beuken op deze locatie kan hierop een uitzondering gemaakt worden. Door aanpassing van de organisatie van de fietsenberg wordt volop ingezet op fietsgebruik binnen het woonproject. Gezien de centrale ligging in het centrum van Herentals, kan tevens ingezet worden op alternatieve vervoersmiddelen zoals openbaar vervoer. Voor het perceel is een langspaarkeerstrook aanwezig op het openbaar domein. Enkel omwille van het behoud van de beeldbepalende beuken, kan de beperkte impact welke te verwachten is van bijkomende auto's in functie van de 7 bijkomende appartementen op het openbaar domein worden verantwoord.

De aanvrager stelt dat er in het woningbijgebouw, zoals voorgesteld, ruimte is voor 19 fietsstalplaatsen. Dit komt overeen met 2 fietsstalplaatsen voor 1-slaapkamerappartementen en 3 fietsstalplaatsen voor 2-slaapkamerappartementen + een reserve van 2 extra fietsstalplaatsen.

De fietsenstalling, zoals momenteel voorgesteld in combinatie met de afvalberging, is niet bruikbaar. Dit zal het fietsgebruik niet stimuleren. Er is niet voldoende ruimte om zowel het huisvuil te bergen, als het manoeuvreren en stallen van de fietsen. Indien de afvalberging wordt voorzien in de kelders, kan het bijgebouw volledig dienst doen als fietsenstalling en is de stalling wel bruikbaar. Het is positief dat de fietsenstalling bovengronds wordt voorzien, wat het fietsgebruik stimuleert.

Ruimtelijk — schaalaspecten

(...)

Het bouwblok waarbinnen het terrein zich bevindt, is nagenoeg volledig volgebouwd. Het aanpalende perceel langs de rechter perceelsgrens is nog onbebouwd alsook het daar aanpalende perceel op de hoek van de Herenthoutseweg en Noorderwijksebaan. Voor deze percelen zal bij een eventuele ontwikkeling een hoekoplossing moeten gevonden worden. Het zal aangewezen zijn dat beide percelen hiervoor samenwerken, aangezien de percelen afzonderlijk beperkt zijn in oppervlakte. Ook bij een eventuele ontwikkeling op deze locatie zal rekening gehouden moeten worden met het behoud van de bestaande beuken.

De derde bouwlaag, die in dit straatbeeld wordt voorgesteld kan worden verantwoord. Er zijn in de omgeving nog gebouwen met 3 bouwlagen aanwezig. Bovendien wordt een grotere afstand tot de straat voorzien, waardoor de impact op het straatbeeld nog kleiner is.

De achtergevel met een kroonlijsthoogte van 8,95m is op korte afstand van de achterliggende percelen gelegen, waardoor de volwaardige tweede bouwlaag met plat dak als visueel hinderlijk kan worden beschouwd, vanuit de achterliggende tuinen. Daarom wordt als voorwaarden opgelegd dat de achtergevel van de tweede verdieping, ter hoogte van de slaapkamers van appartementen 6 en 7, vanaf een gevelhoogte van 7m, gemeten vanaf het maaiveld, moet worden vervangen door een hellend dakvolume van 45°. Op deze manier zal de tweede bouwlaag onder hellend dak visueel minder storend zijn vanuit de achterliggende percelen dan een volwaardige tweede bouwlaag onder plat dak. Onder deze voorwaarden zal ook minstens de 45°-regel, gemeten vanaf bovenkant scheidingsmuur, worden gerespecteerd, wat gangbaar is binnen een stedelijke omgeving als het centrum van Herentals, voor zover de nodige maatregelen worden genomen om de impact op inkijk en schaduwwerking te beperken. Het vervangen van deze volwaardige bouwlaag t.h.v. De achtergevel tot een hellend dakvolume betreft een noodzakelijke maatregel hiervoor. Hierdoor zullen de rechtopstaande ramen in de achtergevel van beide slaapkamers verdwijnen. Eventuele veluxramen in het hellend dakvolume zijn mogelijk, maar hebben geen inkijk in de tuinen tot gevolg. Op donderdag 21/12/2017 heeft de architect een voorstel met aanpassing van de plannen bezorgd aan de stad, waarbij

rekening wordt gehouden met een hellend dakvolume onder 45° en aangetoond wordt dat de woonkwaliteit behouden blijft.

De minimale afstand van 5m tussen de achtergevelbouwlijn en de achterste perceelsgrens wordt in voorliggende aanvraag in hoofdzaak gevolgd, met uitzondering van de uiterste zuidoostelijke hoek. Hier is het gebouw maar 3,00m hoog, waardoor dit aanvaardbaar is. Het achterliggende perceel dat hieraan grenst is zelf tot op de perceelsgrens bebouwd. De zijgevels, die uitgeven op de tuinen van de aanpalende percelen betreffen in hoofdzaak blinde muren. Er is hier geen inkijk te verwachten. De terrassen van de appartementen 5 en 7 in zuidoostelijke hoek op de verdiepingen kunnen inkijk genereren, de terrassen zijn gelegen op 3m afstand van de zijdelingse perceelsgrens. Deze terrassen worden niet toegelaten en dienen geschrapt te worden. De terraszones dienen ingericht te worden als niet toegankelijke dakvlakken.

Ten aanzien van de aangrenzende percelen langs de rechter perceelsgrens, worden de verdiepingen 3m teruggetrokken. Ten aanzien van de aanpalende woning langs de linker perceelsgrens wordt op de verdiepingen, vanaf een diepte van 15,00m gemeten vanaf de rooilijn, op de eerste verdieping een afstand van 3,00m gerespecteerd en op de tweede verdieping een afstand van 5,00m gerespecteerd t.a.v. de zijdelingse perceelsgrens. Deze afstanden t.o.v. de zijperceelsgrenzen zijn aanvaardbaar.

Voorliggende aanvraag is wat betreft gabarit aanvaardbaar, op voorwaarden dat de achtergevel van de tweede verdieping, ter hoogte van de slaapkamers van appartementen 6 en 7, vanaf een gevelhoogte van 7m, gemeten vanaf het maaiveld, wordt vervangen door een hellend dakvolume van 45°.

Aan de bestaande perceelstructuur worden geen wijzigingen aangebracht.

De woondichtheid op het perceel neemt toe. Het voorgestelde project heeft een woningdichtheid van ca. 110 woningen/ha. Binnen het kleinstedelijk gebied moeten minimale dichtheden van 50 woningen per hectare gehaald worden. Gezien de centrale ligging in het centrum van Herentals is een hogere dichtheid aanvaardbaar. Ten slotte betreft het een beperkt project dat in totaal slechts 7 wooneenheden omvat.

Inplanting

De bestaande gebouwen aan deze zijde van Herenthoutseweg zijn hoofdzakelijk ingeplant op de rooilijn. Binnen voorliggende aanvraag worden de gebouwen niet op de rooilijn ingeplant, maar verspringend op 9,00m en 12,50m uit de rooilijn. Dat de bouwlijn niet samenvalt met de rooilijn in dit project is een ontwerpoptie binnen de afweging van de "goede ruimtelijke ordening" die genomen wordt om de bomen te kunnen bewaren, een benadering die door onze administratie wordt gevolgd. Aangezien de standaard bouwlijn van de straat niet wordt gevolgd, worden de verdiepingen t.o.v. de zijperceelsgrenzen teruggetrokken.

De inplanting ten opzichte van de 2 beuken op het perceel houden rekening met de minimaal te respecteren afstanden, nl. t.o.v. beuk 1 10,00m en t.o.v. beuk 2 8,00m. De hangende terrassen houden tevens rekening met deze afstanden.

Het bijgebouw wordt opgericht op zowel de zijdelingse perceelsgrens als op de achterste perceelsgrens. Het gebouw bestaat uit 1 bouwlaag onder een plat dak met kroonlijsthoogte van 3,00m. In een stedelijke omgeving als Herentals is een bijgebouw tot tegen de perceelsgrens niet abnormaal. De inplanting van het bijgebouw zoals voorgesteld is ruimtelijk aanvaardbaar. Het is bovendien positief dat de fietsenberging bovengronds wordt voorzien, wat het fietsgebruik stimuleert.

(...)

Hinderaspecten - privacy — comforteisen

De terrassen op de verdiepingen worden maximaal naar de straatzijde gericht. Dit betreft een westelijke oriëntatie wat als positief wordt bevonden. Omwille van de aanwezigheid van de 2 beuken, zal het effectieve zonlicht dat op de terrassen aanwezig zal zijn, echter

beperkt zijn. Door geen hangende terrassen aan de achterzijde te voorzien, wordt inkijk bij de achterliggende burelen wel vermeden, wat positief is.

Binnen het project is rekening gehouden met een goede oriëntatie van de leefruimtes (westelijke richting) binnen de appartementen. Ook dit wordt positief beoordeeld.

Er is binnen het ontwerp aandacht voor de oriëntatie van het gebouw, de interne indeling van de appartementen en het beperken van de ramen van de achtergevel met als doel de negatieve impact op de privacy van de achterliggende woningen te beperken. Dit wordt als positief beoordeeld. Een zekere vorm van inkijk is onvermijdelijk in een stedelijk gebied waar verdichting beoogd wordt. De achtergevel met een kroonlijsthoogte van 8,95m is wel op korte afstand van de achterliggende percelen gelegen, waardoor de volwaardige tweede bouwlaag met plat dak als visueel hinderlijk kan worden beschouwd, vanuit de achterliggende tuinen. Daarom wordt als voorwaarden opgelegd dat de achtergevel van de tweede verdieping, ter hoogte van de slaapkamers van appartementen 6 en 7, vanaf een gevelhoogte van 7m, gemeten vanaf het maaiveld, moet worden vervangen door een hellend dakvolume van 45°. Op deze manier zal de tweede bouwlaag onder hellend dak visueel minder storend zijn vanuit de achterliggende percelen dan een volwaardige tweede bouwlaag onder plat dak. Door het vervangen van de volwaardige tweede bouwlaag tot een hellend dakvolume, vanaf 7m gevelhoogte, zullen de rechtopstaande ramen in de achtergevel van beide slaapkamers verdwijnen. Eventuele veluxramen in het hellend dakvolume zijn mogelijk, maar hebben geen inkijk in de achterliggende tuinen tot gevolg. In de zijdelingse zijgevels kan een raamopening t.h.v. de 2 hoofdslaapkamers van de appartementen 6 en 7, worden ingericht, om voldoende lichtinval te bekomen. Deze ramen zijn dan op meer dan 5m van de linkse perceelsgrens en op ca. 4m van de rechterperceelsgrens gelegen, wat aanvaardbaar is.

Het inzicht naar de woningen op de Noorderwijksebaan nr. 34 en nr. 36 is beperkt gelet op de hoofdzakelijk blinde gevel die binnen het project wordt voorzien langs deze zijden. Ter hoogte van de terrassen op de verdiepingen aan de achterzijde van de appartementen 5 en 7 is wel inkijk te verwachten in de aanpalende woning met tuin t.h.v. Noorderwijksebaan 34. De terrassen komen tot 3m afstand van de perceelsgrens. Het betreft telkens een tweede terras bij de appartementen. De terrassen grenzen aan slaapruidtes i.p.v. leefruimtes, waardoor verwacht wordt dat het gebruik hiervan minder zal zijn. Deze terrassen worden niet toegelaten. De zones dienen ingericht te worden als niet toegankelijke platte daken.

Aan de achterzijde worden tuinen voorzien voor de wooneenheden op de gelijkvloerse bouwlaag.

Bij de indeling van de appartementen worden de leefruimtes steeds aan de straatzijde voorzien, met westelijke oriëntatie. Ter hoogte van de achterzijde worden uitsluitend slaapruidtes en badkamers voorzien. Hierdoor is de inkijk vanuit de woningen op de achterliggende percelen beperkt.

In een stedelijke omgeving is schaduwvorming niet te vermijden. Het is een gedeelde verantwoordelijkheid om deze hinder te beperken. De bouwhoogte voorzien in het project zijn gangbaar binnen de stadskern van Herentals. In de omgeving komen dergelijke bouwhoogten veelvuldig voor. Specifiek voor de zone langs deze zijde van de Herenthoutseweg, gelegen tussen de Oud-Strijderslaan en de St.-Waldetrudisstraat, wordt het profiel 17/15/15 toegelaten. In de omgeving zijn er reeds gebouwen die over dit profiel beschikken. Aangezien de standaard bouwlijn van de straat niet wordt gevolgd, worden de verdiepingen t.o.v. de zijperceelsgrenzen teruggetrokken. De achtergevel met een kroonlijsthoogte van 8,95m is wel op korte afstand van de achterliggende percelen gelegen. Daarom wordt als voorwaarden opgelegd dat de achtergevel van de tweede verdieping, ter hoogte van de slaapkamers van appartementen 6 en 7, vanaf een gevelhoogte van 7m, gemeten vanaf het maaiveld, moet worden vervangen door een hellend dakvolume van 45°.

De bouwheer van het project moet zelf rekening houden met eventuele andere wetgeving die van toepassing is om hinder te beperken (zoals burgerlijk wetboek,...).

Impact op natuur - inkleding - buffering

Op het perceel zijn 2 waardevolle beuken aanwezig van ca. 100 jaar oud. De bomen bepalen hier ter plaatse mee het straatbeeld, samen met de boom op de hoek van Herenthoutseweg en Noorderwijksebaan. Het behoud van deze bomen wordt vanuit onze administratie ondersteund.

(...)

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN 8 JANUARI 2018 HET VOLGENDE:

(...)

Het college van burgemeester en schepenen legt volgende voorwaarden op:

(...)

- De achtergevel van de tweede verdieping, ter hoogte van de slaapkamers van appartementen 6 en 7, moet vanaf een gevelhoogte van 7 m, gemeten vanaf het maaiveld, worden vervangen door een hellend dakvolume van 45°. In de zijdelingse zijgevels kan een raamopening ter hoogte van de 2 hoofdslaapkamers van de appartementen 6 en 7 worden ingericht om voldoende lichtinval te bekomen.*

...

Tegen die beslissing tekent de verzoekende partij op 1 maart 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 2 mei 2018 om het beroep in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren. Hij adviseert:

“ ...

9. GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING: niet OK

Overeenstemming:

Functionele inpasbaarheid: OK

- Mobiliteitsimpact: niet OK*
- Schaal: niet OK*
- Ruimtegebruik: niet OK*
- Visueel-vormelijke aspecten: OK*
- Hinderaspecten: niet OK*

Omgeving:

De aanvraag is gelegen aan de Herenthoutseweg. Deze weg verbindt Veldhoven met het centrum van Herentals.

In de omgeving komt een mix van een- en meergezinswoningen voor in voornamelijk gesloten bebouwing (vrijstaande en halfopen bebouwing komt beperkt voor). De panden bestaan uit 1 tot 3 bouwlagen onder verschillende dakvormen. Enkele panden zijn voorzien van een handelsgelijkvloers. Op ca. 75m ten zuiden van het perceel van voorliggende aanvraag, bevindt zich een discountsupermarkt en een Shoe Discount, met daar achter een Hubo.

Het linker aanpalend pand betreft een eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak. Het rechter aanpalend perceel is braakliggend. Aan de achterzijde

van het perceel bevinden zich voornamelijk eengezinswoningen (op enkele uitzondering na) bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen onder plat of zadeldak.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Meergezinswoningen komen voor in dit gedeelte van de Herenthoutseweg. Daarnaast is het perceel gelegen op ca. 600m van de Grote Markt, langsheen een toegangsweg naar het centrum. Enige verdichting is hier gewenst, zolang de draagkracht van het perceel niet wordt overschreden.

Het gebouw wordt min. 9m uit de rooilijn ingeplant i.f.v. het behoud van de twee beuken vooraan het terrein.

Het appartementsgebouw wordt ingeplant op respectievelijk 9m (linkerzijde) en 12,5m (rechterzijde) uit de rooilijn. Dit werd ingegeven vanuit het behoud van 2 oude beuken dewelke zich aan de voorzijde op het perceel bevinden. Het behoud van deze twee bomen kan worden aangemoedigd, maar voorliggende aanvraag veroorzaakt hierdoor overmatige hinder naar de aanpalende toe. Doordat het pand niet op de rooilijn te voorzien (de overige woningen binnen het bouwblok zijn wel op de rooilijn ingeplant), wordt het linker gedeelte tot op 6,97m op het gelijkvloers achter de achtergevelbouwlijn van de linker aanpalende woning voorzien en tot op 6m op de verdiepingen. De achtergevelbouwlijn van het rechter gedeelte (gelegen op een afstand van 7,02m van de linker perceelsgrens) wordt voorzien op 10,47m achter de achtergevelbouwlijn van de linker aanpalende woning. Het voorgestelde gabarit van 3 bouwlagen onder plat komt voor in de nabije omgeving, maar doordat er een bouwdiepte wordt voorzien van 15m op alle bouwlagen (rechterzijde pand) en gelet op de zuidelijke ligging van het perceel in voorliggende aanvraag t.o.v. het linker aanpalende pand, wordt er overmatige en onaantvaardbare schaduwhinder veroorzaakt naar de buur toe. De voorgestelde aanpassing van de achtergevel t.h.v. de tweede verdieping waarbij de achtergevel dient te worden vervangen door een hellend dakvolume onder 45°, zal hier onvoldoende aan tegemoet komen, omwille van de inplanting van min. 9m t.o.v. de rooilijn.

Door de achteruitspringende inplanting komt het voorgestelde project ook te dicht bij de achterste perceelsgrens te liggen. De tuinzone aan de rechterzijde heeft op het smalste punt slechts een diepte van ca. 4,15m. Naast het voorziene terras in deze zone, blijft er onvoldoende ruimte over om aan te leggen als kwalitatieve groenzone. Daarnaast zal er ook inkijk zijn in de achterliggende aanpalende tuinen (langsheen de zijdelingse gevels zal er geen inkijk zijn omwille van de blinde gevels). Er wordt voldoende afstand gehouden cfr. het Burgerlijk Wetboek lichten en zichten en in een stedelijke omgeving zoals deze waarin voorliggende aanvraag is gelegen wordt er enige tolerantie voor een beperkte mate van hinder verwacht, maar indien het pand zou worden ingeplant op de rooilijn, kan de hinder qua inkijk (en eveneens de schaduwhinder) sterk beperkt worden.

Daarnaast dient te worden opgemerkt dat in het Boombeschermingsplan van de boomdeskundige Landboom reeds wordt aangegeven dat een van de twee beuken vermoedelijk is aangetast door de reuzenzwam en dat de max. levensduur van deze boom slechts 15 jaar bedraagt. Door het afwijken van de gangbare inplanting op de rooilijn (t.h.v. van het bouwblok waar voorliggende aanvraag deel van uit gaat maken), i.f.v. twee bomen waarvan vaststaat dat een van de twee (boom 1) geen lange levensduur meer heeft en de werfweg binnen de beschermingszone (cfr. het beschermingsplan) van boom 2 komt te liggen waardoor de kans zeer aanwezig is dat ook deze boom zal worden aangetast,

creëert men een ongewenste en bovendien blijvende situatie omwille van het mogelijks onzekere behoud van twee bomen. Dit is niet aanvaardbaar.

(...)

De aanvraag heeft een negatieve impact op de mobiliteit.

De stad Herentals beschikt niet over een verordening inzake parkeernormen. Aan de hand van de CROW-kencijfers (ASVV 2012), werd er een berekening gemaakt voor de hoeveelheid parkeerplaatsen er minimaal dienen te worden voorzien voor voorliggende aanvraag. Cfr. de CROW-kencijfers dienen er min. 10 parkeerplaatsen te worden voorzien (1,1 per appartement + 0,3 per bezoeker). Voorliggende aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op het eigen terrein. Eveneens ingegeven door het behoud van de bomen. Het is nefast voor het behoud van de 2 beuken om te voorzien in een inrit naar een ondergrondse parking of parkeerplaatsen in de voortuinstrook. Echter het niet voorzien van parkeerplaatsen op het eigen terrein is niet aanvaardbaar en een ongewenste situatie. Hierdoor wordt het parkeren volledig afgewenteld naar het openbaar domein, wat zorgt voor een verhoging van de parkeerdruk in de omgeving. De aanwezige parkeerplaatsen in de Herenthoutseweg zijn beperkt en worden reeds maximaal gebruikt. De in de nabije omgeving aanwezige parkings bij de discountsupermarkt en de Hubo zijn ook niet te gebruiken als alternatief aangezien dit private parkings betreffen en er geen overeenkomst in het dossier aanwezig is tussen de aanvrager van voorliggend dossier en de desbetreffendewarenhuizen i.v.m. met het eventueel gebruiken van deze parkings als buurtparkings. Uit voorgaande kan worden geconcludeerd dat de draagkracht van het perceel wordt overschreden.

Er dient wel opgemerkt te worden dat er voldoende fietsenstalling wordt voorzien op het terrein, namelijk 19 fietsstalplaatsen voor de 7 appartementen.

...

Na de hoorzitting van 8 mei 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 9 mei 2018 ongegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

“ ...

9. BEOORDELING

(...)

De aanvraag kan in overeenstemming worden gebracht met de goede ruimtelijke ordening door het opleggen van voorwaarden.

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

Omgeving:

De aanvraag is gelegen aan de Herenthoutseweg. Deze weg verbindt Veldhoven met het centrum van Herentals.

In de omgeving komt een mix van een- en meergezinswoningen voor in voornamelijk gesloten bebouwing (vrijstaande en halfopen bebouwing komt beperkt voor). De panden bestaan uit 1 tot 3 bouwlagen onder verschillende dakvormen. Enkele panden zijn voorzien van een handelsingelvloers. Op ca. 75m ten zuiden van het perceel van voorliggende aanvraag, bevindt zich een discountsupermarkt en een Shoe Discount, met daar achter een Hubo.

Het linker aanpalend pand betreft een eengezinswoning bestaande uit twee bouwlagen onder een zadeldak. Het rechter aanpalend perceel is braakliggend. Aan de achterzijde van het perceel bevinden zich voornamelijk eengezinswoningen (op enkele uitzondering na) bestaande uit 1 tot 2 bouwlagen onder plat of zadeldak.

De aanvraag is functioneel inpasbaar.

Meergezinswoningen komen voor in dit gedeelte van de Herenthoutseweg. Daarnaast is het perceel gelegen op ca. 600m van de Grote Markt, langs een toegangsweg naar het centrum. Enige verdichting is hier gewenst.

Het gebouw wordt min. 9m uit de rooilijn ingeplant i.f.v. het behoud van de twee beuken vooraan het terrein.

Het appartementsgebouw wordt ingeplant op respectievelijk 9m (linkerzijde) en 12,5m (rechterzijde) uit de rooilijn. Dit werd ingegeven vanuit het behoud van 2 oude beuken dewelke zich aan de voorzijde op het perceel bevinden. Het behoud van deze twee bomen wordt aangemoedigd.

Het voorgestelde gabarit van 3 bouwlagen onder platdak komt voor in de nabije omgeving. Doordat het pand echter niet op de rooilijn wordt voorzien (de overige woningen binnen het bouwblok zijn wel op de rooilijn ingeplant), wordt het linker gedeelte tot op 6,97m op het gelijkvloers achter de achtergevelbouwlijn van de linker aanpalende woning voorzien en tot op 6m op de verdiepingen. De achtergevelbouwlijn van het rechter gedeelte (gelegen op een afstand van 7,02m van de linker perceelsgrens) wordt voorzien op 10,47m achter de achtergevelbouwlijn van de linker aanpalende woning. Deze verspringende bouwdiepte beperkt de hinder naar de aanpalende toe. Tegenover een normaal aanvaardbaar gabarit van 17m op het gelijkvloers en 15m op de verdiepingen zal voorliggende aanvraag beperkte bijkomende schaduw hinder veroorzaken. Daarnaast worden er geen ramen voorzien in de zijdelingse gevels. De ramen in de achtergevels worden ook voorzien op voldoende afstand cfr. het Burgerlijk Wetboek lichten en zichten. In een stedelijke omgeving zoals deze waarin voorliggende aanvraag gelegen is, wordt er enige tolerantie verwacht voor een beperkte mate van hinder.

Om de (visuele) hinder nog meer te beperken wordt als voorwaarde in de vergunning opgelegd dat de kroonlijsthoogte van de achtergevel van de tweede verdieping, t.h.v. de slaapkamers van de appartementen 6 en 7, vanaf een gevelhoogte van 7m, gemeten vanaf het maaiveld, moet worden vervangen door een hellend dakvolume van 45°. Een hellend dak komt visueel minder storend over dan een volwaardige derde bouwlaag. In het hellende dak kunnen dakvensters worden voorzien, bijkomend voordeel is dat er vanuit deze dakvensters geen zicht is op de aanpalende tuinen.

De tuinen behorende bij de gelijkvloerse appartementen zijn redelijk beperkt in oppervlakte, omwille van de achteruitspringende inplanting, maar er blijven voldoende mogelijkheden om deze aan te planten met kwalitatief groen. Het groene karakter van het perceel (en

bijkomend de beeldkwaliteit van de straat) blijft, mede door het behoud van de waardevolle bomen in de voortuinstrook, voldoende behouden.

Het gebouw wordt opgetrokken in duurzame en esthetische materialen, die eigen zijn aan de omgeving.

Er wordt gekozen voor gevelsteenstrips in een grijs/beige kleur en donkergrijs aluminium buitenschrijnwerk, de terrassen worden voorzien in wit prefab beton en de luifels zullen worden afgewerkt in hout. Door de verschillende materialen die worden gebruikt, wordt de massiviteit van het pand gebroken.

Er zal impact zijn op de mobiliteit.

De stad Herentals beschikt niet over een verordening inzake parkeernormen. Aan de hand van de CROW-kencijfers (ASVV 2012), werd er een berekening gemaakt voor de hoeveelheid parkeerplaatsen die er minimaal dienen te worden voorzien voor voorliggende aanvraag. Cfr. de CROW-kencijfers dienen er min. 10 parkeerplaatsen te worden voorzien (1,1 per appartement + 0,3 app. voor bezoekers). Voorliggende aanvraag voorziet niet in parkeerplaatsen op het eigen terrein, eveneens ingegeven door het behoud van de bomen. Het is nefast voor het behoud van de 2 beuken om te voorzien in een inrit naar een ondergrondse parking of parkeerplaatsen in de voortuinstrook.

Het perceel is echter gelegen nabij de kern van Herentals en op ca. 1,2km afstand van het station. De Herenthoutseweg betreft een doorgaande weg naar het centrum waarlangs meerdere busverbindingen lopen en daarnaast worden op het terrein voldoende fietsenstalplaatsen voorzien, namelijk 19 fietsstalplaatsen voor 7 appartementen.

Omwille van het behoud van de waardevolle bomen, kan het niet voorzien van parkeerplaatsen op het eigen terrein worden aanvaard.

(...)

Een vergunning wordt verleend onder de voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van 8 januari 2018.

...”

Dat is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

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

VI. ONDERZOEK VAN HET ENIG MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partij voert een schending aan van:

- de artikelen 4.3.1 en 4.7.23 VCRO,
- de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen,
- de materiële motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De verzoekende partij zet in het eerste onderdeel uiteen dat uit de motivering in de bestreden beslissing niet blijkt dat de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid afdoende concreet zijn getoetst aan de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving, waaronder haar eigen woning. Ze wijst erop dat de onmiddellijke omgeving wordt gekenmerkt door ééngezinswoningen in gesloten bebouwing, met hier en daar op de benedenverdieping een handelszaak en waarbij gebouwd wordt tot tegen de rooilijn. De aanvraag daarentegen voorziet in een achteruitspringende inplanting om de bestaande beuken op het terrein te kunnen behouden. Het behoud van de twee bestaande beuken, met slechts een beperkte levensverwachting en zonder enig beschermingsstatuut, is volgens de verzoekende partij onverantwoord.

De verzoekende partij stelt verder dat het project in grote mate inkijk en schaduwvorming zal veroorzaken op haar eigendom. Het project bestaat immers uit drie bouwlagen en blinde muren en wordt voorzien ter hoogte van haar tuinzone en tot op de perceelgrens. Ook de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar oordeelt in zijn ongunstig verslag dat het project ten opzichte van het perceel van de verzoekende partij overmatige en onaanvaardbare schaduwhinder veroorzaakt. Volgens de verzoekende partij bestaat de motivering in de bestreden beslissing uit stijlformules, waaruit bovendien blijkt dat de voorziene inplanting van de appartementen wel degelijk hinder zal veroorzaken. De verwerende partij minimaliseert deze hinder ten onrechte, aangezien zowel haar achtergevel als tuin volledig in de schaduw zullen komen te liggen en ook haar ruimtegevoel zal komen te vervallen.

De verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing niet op afdoende wijze waarom ze afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De motivering in de bestreden beslissing gaat hier lijnrecht tegen in en er wordt verder niet aangegeven waarom de hinder wel aanvaardbaar zou zijn. De verwerende partij verwaarloost bepaalde aspecten van de goede ruimtelijke ordening, waaronder de bouwdichtheid, hinderaspecten en mobiliteit, om het behoud van de bomen te kunnen verantwoorden, terwijl de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening een overeenstemming van alle “noodzakelijke en relevante” beginselen veronderstelt.

In het tweede onderdeel argumenteert de verzoekende partij dat de mobiliteitsimpact niet afdoende concreet is getoetst aan de onmiddellijke omgeving. Ze merkt op dat de aanvraag niet voorziet in parkeerplaatsen op eigen terrein waardoor de parkeerdruk wordt afgewenteld op het openbaar domein. De bestreden beslissing wijkt eveneens af van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar waarin is overwogen dat het niet voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein onaanvaardbaar is en een ongewenste situatie met zich meebrengt. De verwerende partij erkent bovendien in de bestreden beslissing dat het project een impact zal hebben op de mobiliteit in de onmiddellijke omgeving en neemt letterlijk de inhoud van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar over waarbij zij enkel de negatieve beoordeling weglaat.

De overweging in de bestreden beslissing dat parkeerplaatsen op eigen terrein niet nodig zijn omdat er op 1,2 kilometer een station gelegen is, is niet ernstig volgens de verzoekende partij. De CROW-kencijfers houden immers ook rekening met de omliggende faciliteiten bij het bepalen van het minimum aantal opgelegde parkeerplaatsen. Het is evenmin ernstig van de verwerende partij om te veronderstellen dat de bewoners van de appartementen gebruik zullen maken van het openbaar vervoer en de fiets, enkel omdat op ruimte afstand een station gelegen is. De motivering in de bestreden beslissing is niet gebaseerd op objectieve vaststellingen en houdt geen rekening met de goede ruimtelijke ordening binnen de onmiddellijke omgeving. De beoordeling van de goede ruimtelijke ordening op dit vlak volstaat ook niet in het licht van het negatieve verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De verzoekende partij benadrukt opnieuw dat het behoud van de beuken wordt vooropgesteld door de verwerende partij, zonder afdoende rekening te houden met het mobiliteitsaspect.

2.

De tussenkomende partij zet over het eerste onderdeel uiteen dat de verwerende partij in de bestreden beslissing duidelijk geoordeeld heeft om welke redenen de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning. Ze somt de verschillende aspecten op waarmee de verwerende partij rekening heeft gehouden. De verwerende partij beperkt zich niet tot loutere stijlformules. De verzoekende partij toont de kennelijke onredelijkheid of manifeste onzorgvuldigheid van de bestreden beslissing niet aan. De tussenkomende partij stelt dat de verwerende partij in de bestreden beslissing een afweging heeft gemaakt, die duidelijk is gemotiveerd en op grond waarvan de verwerende partij de aanvraag kon vergunnen. De tussenkomende partij wijst verder op de marginale toetsing door de Raad.

Over het tweede onderdeel stelt de tussenkomende partij dat de verwerende partij ook over het mobiliteitsaspect op uitdrukkelijke wijze oordeelt om welke redenen de aanvraag voor vergunning in aanmerking komt en het niet voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein kan worden aanvaard. Anders dan de verzoekende partij dit ziet, wordt nergens gesteld dat er geen enkele parkeerdruk zou zijn. De verwerende partij maakt echter een afweging tussen de voorzieningen in de omgeving, het belang van de bomen en de fietsvoorzieningen. De tussenkomende partij benadrukt opnieuw de beoordelingsbevoegdheid- en vrijheid van de vergunningverlenende overheid en de marginale appreciatiebevoegdheid van de Raad. Het enkele feit dat de verzoekende partij het niet eens is met de beoordeling in de bestreden beslissing, toont de kennelijke onredelijkheid of onzorgvuldigheid van die beoordeling niet aan.

3.

De verzoekende partij stelt over het eerste onderdeel nog dat de verschillende elementen in de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening die door de tussenkomende partij worden aangehaald, niet volstaan en kennelijk onredelijk zijn. Ze wijst er vooreerst op dat de omstandigheid dat het gabarit gangbaar is in de omgeving, niet volstaat en dat de verwerende partij concreet rekening moet houden met de onmiddellijke omgeving. De verwerende partij houdt echter geen rekening met de diepere inplanting van het project, hetgeen een uitzonderlijk element is. De bouwdiepte ten opzichte van de aanpalende woning is bovendien een belangrijk element. De verwerende partij laat na rekening te houden met de concrete kenmerken van de onmiddellijke omgeving.

De verzoekende partij benadrukt verder dat het oordeel dat de hinder beperkt is, gesteund is op stijlformules. Ondanks het ongunstig verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar bevat de beoordeling in de bestreden beslissing geen concrete elementen die aantonen dat de hinder effectief beperkt is en onder de tolerantiegrens van een stedelijke omgeving valt. De hinder is volgens de verzoekende partij overduidelijk niet beperkt. Het voorzien van een appartement met zeven wooneenheden doet de parkeerdruk, die reeds zeer hoog is in de onmiddellijke omgeving,

nog meer toenemen door het gebrek aan private parkeerplaatsen. De verzoekende partij zal een manifest verlies aan zon- en daglicht ondervinden en er wordt ook inkijk gecreëerd in haar tuin en woning. Het feit dat er geen ramen worden voorzien langs de zijdelingse gevel, neemt niet weg dat ter hoogte van haar tuin een tien meter hoge muur wordt opgetrokken die schaduw zal brengen over haar volledig terras. Het ontbreken van ramen verantwoordt de bestreden beslissing niet.

Ook het naleven van de regels van het Burgerlijk Wetboek kan niet als voldoende worden beschouwd, dit is slechts een minimale legaliteitsvereiste. Daarnaast is ook de tolerantiegrens in stedelijk gebied geen vrijbrief en kan de standaardmotivering niet als afdoende worden beschouwd. Een concrete beoordeling op het vlak van privacy en schaduw ontbreekt volledig in de bestreden beslissing.

Inzake het tweede onderdeel benadrukt de verzoekende partij nog dat het behoud van de aanwezige bomen geen doorslaggevend element kan zijn bij de beoordeling van de mobiliteitsimpact. De bestreden beslissing stelt bovendien uitdrukkelijk dat er minimaal tien parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Het is naïef en volstrekt onaannemelijk dat geen enkele parkeerplaats moet worden voorzien. Er mag niet worden uitgegaan van de hypothese dat er geen nood is aan parkeergelegenheid op eigen terrein omwille van de aanwezigheid van openbaar vervoer in de nabijheid en fietsenstallingen.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij argumenteert in essentie dat de verwerende partij de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening niet afdoende heeft gemotiveerd, in het bijzonder wat betreft de hinderaspecten en de mobiliteitsimpact, en haar andersluidend standpunt ten opzichte van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet op afdoende wijze verantwoordt.

2.1

Uit artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1°, d) VCRO, in zijn toepasselijke versie, volgt dat een vergunning geweigerd moet worden als de aanvraag onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. De overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening wordt aan de hand van de in artikel 4.3.1, §2, eerste lid VCRO bepaalde beginselen beoordeeld.

Waar het de toets van een aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening betreft, beschikt het vergunningverlenend bestuursorgaan over een discretionaire bevoegdheid om de feiten te beoordelen. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van zijn wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de overheid haar appreciatiebevoegdheid naar behoren uitgeoefend heeft, met name of zij uitgegaan is van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct beoordeeld heeft en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.

2.2

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht moet een vergunningverlenende overheid duidelijk de met de ruimtelijke ordening verband houdende redenen opgeven waarop ze haar beslissing steunt. Dit is nodig om het voor de belanghebbende mogelijk te maken om met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

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

Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund. Enkel op die manier kan de Raad bij zijn wettigheidsstoezicht nagaan of het vergunningverlenend bestuursorgaan haar appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of het is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of het die correct heeft beoordeeld en op grond daarvan in redelijkheid tot de bestreden beslissing is kunnen komen.

Dit is des te meer het geval wanneer het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat. Artikel 4.7.23, §1 VCRO legt aan de verwerende partij immers de verplichting op om het andersluidend verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. De verwerende partij dient weliswaar niet te antwoorden op alle argumenten en bezwaren die tijdens het administratief beroep aangebracht worden, maar indien ze meent te moeten afwijken van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar moet ze minstens de andersluidende elementen in dit verslag ontmoeten en motiveren waarom ze een andere mening is toegedaan.

3.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij het afbreken van garages en een bergplaats en het bouwen van appartementen. Er worden zeven wooneenheden voorzien. Het voorgestelde gabarit bestaat uit drie bouwlagen onder plat dak. Het appartementsgebouw wordt niet op de rooilijn ingeplant en sluit dus niet aan op de voorgevelbouwlijn van de aanpalende woning en de andere gebouwen in de straat. Het gebouw wordt aan de linkerzijde op negen meter en aan de rechterzijde op 12,5 meter ingeplant ten opzichte van de rooilijn. Op elke verdieping bedraagt de bouwdiepte vijftien meter. Ten aanzien van de links aanpalende woning (woning verzoekende partij) wordt op de eerste verdieping een afstand van 3 meter en op de tweede verdieping een afstand van 5 meter gerespecteerd ten aanzien van de zijdelingse perceelgrens en dit vanaf een diepte van 15 meter gemeten vanaf de rooilijn. Er worden geen parkeerplaatsen voorzien op eigen terrein.

4.

Over de hinderaspecten stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in zijn ongunstig verslag dat, hoewel het behoud van de twee bomen kan worden aangemoedigd, voorliggende aanvraag overmatige hinder veroorzaakt voor de verzoekende partij. Hoewel het voorgestelde gabarit van drie bouwlagen onder plat dak voorkomt in de nabije omgeving, zal het project overmatige en onaanvaardbare schaduwhinder veroorzaken voor de verzoekende partij, gelet op de bouwdiepte van vijftien meter over alle bouwlagen en de zuidelijke ligging van het project ten opzichte van het perceel van de verzoekende partij. De voorgestelde aanpassing aan de achtergevel komt hieraan onvoldoende tegemoet. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar merkt verder op dat de aanvraag in overeenstemming is met de regelgeving van het Burgerlijk Wetboek over lichten en zichten en dat er in een stedelijke omgeving enige tolerantie voor een beperkte mate van hinder verwacht kan worden, maar wijst erop dat de inplanting tot op de rooilijn de hinder op het vlak van inkijk en schaduwhinder sterk zal beperken. Over de twee beuken overweegt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar nog dat uit het Boombeschermingsplan blijkt dat één van de beuken aangetast zou zijn door reuzenzwam waardoor de maximale levensduur ervan slechts 15 jaar bedraagt en dat omwille van de ligging van de werfweg binnen de beschermingszone van de tweede boom, deze eveneens kan worden aangetast. Er wordt dan ook een ongewenste en blijvende situatie gecreëerd omwille van het mogelijk onzekere behoud van twee bomen, hetgeen volgens de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar onaanvaardbaar is.

De verwerende partij stelt ter weerlegging van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vooreerst dat de inplanting van het gebouw is ingegeven vanuit het behoud van de twee oude beuken vooraan op het perceel. De Raad merkt op dat het behoud van de bomen een rechtsgeldig motief is dat mee in de weegschaal dient te worden gelegd bij de beoordeling van de aanvraag. Dit neemt evenwel niet weg dat de verwerende partij nog steeds een concreet onderzoek moet voeren naar de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder rekening houdend met de onmiddellijke omgeving, op basis van de voor de aanvraag relevante aandachtspunten en criteria.

Vervolgens overweegt de verwerende partij dat, ten opzichte van een normaal aanvaardbaar gabarit van zeventien meter op het gelijkvloers en vijftien meter op de verdiepingen, de voorliggende aanvraag slechts beperkte bijkomende schaduw hinder zal veroorzaken en dat de hinder naar de aanpalenden toe eveneens beperkt zal zijn omwille van de verspringende bouwdiepte. Met de verzoekende partij stelt de Raad vast dat de verwerende partij in haar beoordeling nalaat om op afdoende wijze de inplanting van het appartementsgebouw ten opzichte van de rooilijn en de daaruit voor de omwonenden voortvloeiende hinder concreet in haar beoordeling te betrekken. De verwijzing naar een 'normaal aanvaardbaar gabarit' doet immers geen afbreuk aan het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat het appartementsgebouw omwille van de inplanting overmatige hinder veroorzaakt. Bovendien steunt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar zijn oordeel op het gegeven dat er bouwdiepte wordt voorzien van vijftien meter op alle bouwlagen en op de zuidelijke ligging van het perceel ten opzichte van het perceel van de verzoekende partij. Door louter te stellen dat de bouwdiepte verspringt, maakt de verwerende partij niet aannemelijk dat de hinder voor de verzoekende partij aanvaardbaar is.

Ook de motieven dat geen ramen worden voorzien in de zijdelingse gevels en dat de ramen in de achtergevel op voldoende afstand voorzien worden, kunnen niet overtuigen en vormen geen afdoende antwoord op het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de aanvraag overmatige en onaanvaardbare schaduw hinder zal veroorzaken voor de aanpalende. De overweging dat in een stedelijke omgeving enige tolerantie verwacht mag worden voor een beperkte mate van hinder, kan evenmin volstaan als een afdoende motivering in het licht van het (gemotiveerd) andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

In de bestreden beslissing wordt als voorwaarde opgelegd dat de kroonlijsthoogte van de achtergevel van de tweede verdieping ter hoogte van de slaapkamers van de appartementen 6 en 7 vanaf een gevelhoogte van zeven meter moet worden vervangen door een hellend dakvolume van 45°. Deze voorwaarde doet evenwel niet anders besluiten. Volgens de verwerende partij komt een hellend dak visueel minder storend over dan een volwaardige derde bouwlaag en is er vanuit de dakvensters geen zicht op de aanpalende tuinen. De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar had evenwel met betrekking tot deze voorwaarde geoordeeld dat deze aanpassing onvoldoende tegemoet komt aan de overmatige en onaanvaardbare schaduw hinder voor de aanpalende omwille van de inplanting van het project ten opzichte van de rooilijn. De bewering dat een hellend dak visueel minder storend is en het gegeven dat er geen zicht zou zijn op de aanpalende tuinen, is immers nietszeggend voor de schaduw hinder die het project zal veroorzaken.

De Raad stelt verder vast dat de verwerende partij niet concreet ingaat op het motief in het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat de twee beuken zeer waarschijnlijk slechts een beperkte levensduur hebben, terwijl de inplanting van het gebouw in functie van het behoud van de twee bomen een ongewenste en blijvende situatie creëert.

5.

Wat de mobiliteitsimpact betreft, stelt de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar vast dat er volgens de CROW-kencijfers minimum tien parkeerplaatsen moeten worden voorzien. Voorliggende aanvraag voorziet evenwel geen parkeerplaatsen op eigen terrein, hetgeen eveneens is ingegeven door het behoud van de bomen. Hij oordeelt dat het niet voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein onaanvaardbaar is en een ongewenste situatie creëert. Het afwentelen van de parkeerdruk op het openbaar domein zorgt voor een verhoging van de parkeerdruk in de omgeving, terwijl de aanwezige parkeerplaatsen in de buurt beperkt zijn en reeds maximaal gebruikt worden. De private parkings in de buurt kunnen niet dienen als alternatief. Er worden wel voldoende fietsenstallingen voorzien op het terrein.

De verwerende partij erkent in de bestreden beslissing dat, hoewel het project volgens de CROW-kencijfers moet voorzien in minimaal tien parkeerplaatsen, er geen parkeerplaatsen worden voorzien. Ze oordeelt evenwel dat het niet voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein kan worden aanvaard in functie van het behoud van de bomen en gelet op de ligging in de kern van Herentals, de aanwezigheid van een station op 1,2 kilometer afstand, de aanwezigheid van busverbindingen en het voorhanden zijn van voldoende fietsenstalplaatsen op het terrein.

De Raad stelt vast de verwerende partij opnieuw niet tegemoet komt aan de opmerkingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. De overweging dat het voorzien van parkeergelegen op het terrein nefast is voor het behoud van de twee bomen is immers nietszeggend wat de mobiliteitsimpact betreft. Hoewel het behoud van de bomen zoals gezegd een rechtsgeldig motief vormt, dient de verwerende partij nog steeds te motiveren waarom zij meent dat de mobiliteitsimpact van het aangevraagde project verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. Ook de verwijzing naar de aanwezigheid van openbaar vervoer in de omgeving en het gegeven dat er voldoende fietsenstalplaatsen worden voorzien op eigen terrein, volstaan niet in het licht van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar. Hoewel de verwerende partij erkent dat er volgens de CROW-kencijfers tien parkeerplaatsen zouden moeten worden voorzien, laat zij na om concreet te motiveren waarom de aanwezigheid van openbaar vervoer en het voorzien van voldoende fietsenstalplaatsen in dit geval zou volstaan.

6.

Het komt de verwerende partij toe om, in het bijzonder in het licht van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, de aanvraag op voldoende zorgvuldige wijze te toetsen aan zijn verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening en de bestreden beslissing op dit vlak afdoende te motiveren.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

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

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Tinneke BRANCKAERTS is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 mei 2018, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het afbreken van garages en een bergplaats en het bouwen van appartementen (7 wooneenheden) op het perceel gelegen te 2200 Herentals, Herenthoutseweg zn en met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie D, nummer 564D4.
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over het administratief beroep van de verzoekende partij en dit binnen een termijn van vier maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 300 euro, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 7 januari 2020 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT