

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 2 juli 2019 met nummer RvVb-A-1819-1160  
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0489-A

Verzoekende partij	de bvba <b>DOVIMMO</b>  vertegenwoordigd door advocaat Ria PIEDFORT met woonplaatskeuze op het kantoor te 2275 Gierle, Deneffstraat 102
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkomenende partijen	1. de heer <b>Arnaut CORNILLIE</b> 2. de heer <b>Nico SCHERPEREEL</b>  vertegenwoordigd door advocaat Roland TIMMERMANS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3010 Leuven (Kessel-Lo), Martelarenlaan 50 bus 0203

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 12 april 2018 de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 8 februari 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkomenende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar van 18 september 2017 ontvankelijk verklaard.

De verwerende partij heeft aan de verzoekende partij een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor het bouwen van een meergezinswoning op de percelen gelegen te 3110 Rotselaar, Rodenbachlaan 12, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie B, nummers 917F, 917T, 917H en 917G.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

#### 1.1.

De eerste tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

De tweede tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 24 mei 2018 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen.

#### 1.2.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomenende partijen met een beschikking van 10 augustus 2018 toe in de debatten.

2.

De verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. De eerste en de tweede tussenkomende partij dienen een schriftelijke uiteenzetting in. De verzoekende partij dient een wederantwoordnota in.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 23 april 2019.

Advocaat Leen VANBRABANT *loco* advocaat Ria PIEDFORT voert het woord voor de verzoekende partij. De verwerende en tussenkomende partijen verschijnen schriftelijk.

Het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (DBRC-decreet) en het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (Procedurebesluit) zijn toegepast.

### **III. FEITEN**

1.

Het college van burgemeester en schepenen weigert op 12 oktober 2015 een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de gebouwen, het oprichten van een gebouw met acht woongelegenheden, het oprichten van een fietsenstalling en het aanleggen van verhardingen op de betrokken percelen.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 6 juni 2016 een stedenbouwkundige vergunning voor het slopen van de gebouwen, het oprichten van zeven woongelegenheden en het aanleggen van parkeerplaatsen en verhardingen op de betrokken percelen.

De verwerende partij weigert in graad van administratief beroep de vergunning op 6 oktober 2016.

2.

De verzoekende partij dient op 6 juli 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van een meergezinswoning” op de percelen gelegen te 3110 Rotselaar, Rodenbachlaan 12.

De aanvraag beoogt de bouw van een meergezinswoning met vijf woonentiteiten na afbraak van de bestaande vrijstaande eengezinswoning en de bijgebouwen op het betrokken perceel.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 april 1977 in woongebied. De percelen zijn getroffen door de voetweg nummer 123 volgens de Atlas der Buurtwegen. De voetweg is gelegen in de rechter perceelsgrens met een breedte van 1,65 meter.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De brandweer van de zone Vlaams Brabant Oost adviseert op 29 augustus 2017 voorwaardelijk gunstig.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar adviseert voorwaardelijk gunstig:

“ ...

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:*

*Volgens artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de goede ruimtelijke ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit. De beoordeling houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:*

*- Functionele inpasbaarheid, schaal, ruimtegebruik en visueel-vormelijke aspecten:*

*\* Functionele inpasbaarheid:*

*De aanvraag voor het bouwen van een meergezinswoning is functioneel inpasbaar binnen de omgeving. Het perceel bevindt zich in type-1 gebied (gemeentelijke verordening Wonen-In-meervoud) en komt dus in aanmerking voor een meergezinswoning.*

*\* Schaal en ruimtegebruik:*

*De aanvraag is naar schaal en ruimtegebruik inpasbaar in de omgeving.*

*De huidige aanvraag voorziet in twee volwaardige verdiepingen en een dakverdieping, hetgeen voldoet aan de verordening en (enigszins) aansluiting vindt bij andere gebouwen in de buurt. De bovenste verdieping wordt beperkt in m<sup>2</sup> en bestaat uit 1 appartement. De nokhoogte bedraagt 8,8m en is vergelijkbaar met de aanpalende buurwoning.*

*Door het beperken van de derde verdieping is het zijdelings zicht van het dakterras naar de burens beperkt. Alle terrassen bevinden zich op voldoende afstand van de perceelsgrenzen. Ook wordt door het beperken van derde verdieping het verlies aan zonne-inval bij de burens beperkt.*

*\* Visueel vormelijke aspecten:*

*Door het optrekken van een nieuw pand zal het uitzicht van de straat wijzigen. De gevel wordt afgewerkt op het gelijkvloers met een rood genuanceerde baksteen. De verdiepingen worden met lichte crepi afgewerkt. Het bouwvolume wordt afgewerkt met een plat dak. Het buitenschrijnwerk is voorzien in grijze pvc. Het bouwvolume wordt gekenmerkt door een strakke architecturale vormgeving. Het buitenschrijnwerk is voorzien in een zwarte kleur.*

*- Mobiliteitsimpact, bouwdichtheid, cultuurhistorische aspecten, bodemreliëf, gezondheid, gebruiksgenot, hinderaspecten en veiligheid in het algemeen:*

*\* Mobiliteitsimpact:*

*Door de voorziene werken wordt geen significante toenemende mobiliteit verwacht. Uiteindelijk zullen er 5 appartementen voorzien worden. Er zijn voldoende parkeerplaatsen ondergronds voorzien. De aanvraag zal de capaciteit van de weg niet overschrijden.*

*\* Bouwdichtheid:*

*Voorliggende aanvraag verhoogt de bouwdichtheid in de omgeving niet.*

*\* Cultuurhistorische aspecten:*

*Niet van toepassing.*

*\* Bodemreliëf:*

*Het reliëf van het terrein is overwegend vlak en blijft maximaal behouden.*

*\* Gezondheid, gebruiksgenot, hinderaspecten en veiligheid in het algemeen:*

*Niet van toepassing.*

*...*

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 18 september 2017, op grond van de motieven zoals opgenomen in het advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden aan de verzoekende partij.

Tegen die beslissing tekenen de tussenkomende partijen op 31 oktober 2017 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 26 januari 2018 om het beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren.

Naar aanleiding van het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar legt de verzoekende partij een replieknota neer.

Na de hoorzitting van 6 februari 2018 verklaart de verwerende partij het beroep op 8 februari 2018 gegrond en weigert een stedenbouwkundige vergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

*c) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing. Het bouwen van vijf appartementen is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.*

*d) Het project wordt ontwikkeld in de kern van Rotselaar. Deze kern heeft een goed aanbod aan voorzieningen en is vlot bereikbaar via het openbaar vervoersnet. De Rodenbachlaan vormt tevens één van de structurerende wegen van en naar de kern van Rotselaar. De bewoners van aanpalende percelen halen aan in hun beroepsschrift dat het appartementsgebouw hier niet past gezien deze plaats wordt gekenmerkt door eengezinswoningen. De bestaande residentiële bebouwing in de onmiddellijke omgeving, aan het begin van de betrokken Rodenbachlaan, bestaat nu inderdaad enkel uit eengezinswoningen, hoofdzakelijk vrijstaande woningen. Ook de meest recente nieuwbouwprojecten langs de Rodenbachlaan zijn louter eengezinswoningen, geen meergezinswoningen. Langs de achterliggende straat, de Vijfde Liniestraat, is de bestaande bebouwing al iets denser, aansluitend bij de dorpskern, met meer gesloten bebouwing en ook enkele kleinere appartementsgebouwen met bouwvolumes van twee bouwlagen onder een hellend dak. In de onmiddellijke omgeving zijn er dus momenteel geen appartementsgebouwen zoals beoogd wordt met het voorliggend project, maar op de hoek van de Vijfde Liniestraat en de Bergstraat werd recent wel een project vergund met 54 assistentiewoningen en 42 appartementen.*

*De typologie van vrijstaande eengezinswoningen is niet langer houdbaar in een kern als Rotselaar. Deze goed uitgeruste kernen zijn de plaatsen bij uitstek om verdichting toe te laten en een optimaal ruimtelijk rendement na te streven. Daar waar in verkavelingen uit de jaren '60 en '70 loten van 700 m<sup>2</sup> à 1.000 m<sup>2</sup> als normaal werden beschouwd, is dit vandaag de dag ondenkbaar, zeker binnen de kern. Gezien het alsmaar belangrijker wordt zuinig om te springen met de beschikbare ruimte werd recentelijk in artikel 4.3.1. § 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de beginselen voor een goede ruimtelijke ordening vastlegt, het verhogen van het ruimtelijke rendement als één van de belangrijke aspecten bij de beoordeling van een aanvraag toegevoegd. Het verderzetten van de*

*bestaande toestand draagt helemaal niet bij tot een optimaal ruimtelijk rendement op deze plaats. Uiteraard dient een verdichting te gebeuren met respect voor de kwaliteit van de bestaande woon- en leefomgeving. Een beoordeling van het project op basis van de goede ruimtelijke ordening op deze plaats blijft noodzakelijk.*

*e) De gemeente Rotselaar heeft haar beleid over de bouw van meergezinswoningen vastgelegd in de bepalingen van de verordening 'wonen in meervoud'. Volgens de kaart bij de verordening ligt de Rodenbachlaan in een zone 'woongebied type 1', waar de bouw van meergezinswoningen kan worden toegelaten. In de verordening worden voorschriften opgenomen betreffende de woonkwaliteit en de mobiliteit in hoofdstuk 4 en 5. De appartementen zijn voldoende ruim, hebben een goede daglichttoetreding en beschikken over een eigen en een gemeenschappelijke, groen ingerichte buitenruimte volgens de normen opgelegd in de verordening. Er zijn acht parkeerplaatsen in de ondergrondse kelder en 16 fietsstaanplaatsen in de achtertuin. Ook deze aantallen stemmen overeen met de voorschriften van de verordening. De bouw van vijf appartementen op deze plaats zal niet zorgen voor een overbelasting van het bestaande wegennet. Het ontwerp voldoet qua woonkwaliteit en qua mobiliteit aan de voorschriften van de verordening.*

*f) In hoofdstuk 3 van de verordening worden voorschriften opgenomen over de uiterlijke kenmerken van meergezinswoningen. Zo wordt ondermeer de bouwhoogte van een meergezinswoning gelegen in de woongebieden type1 vastgelegd op maximaal drie bouwlagen en vier woonlagen. Bij de inplanting van meergezinswoningen in een halfopen of open bebouwing bedraagt de zijdelingse inplantingsafstand minimaal 3,00 m. Bij de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte moet er rekening gehouden worden met een optimale bezonning en daglichttoetreding ten aanzien van alle verblijfsruimtes in het gebouw, in de tuinen en in de omgeving.*

*De beroepsindieners stellen dat er een grote hoeveelheid rechtstreekse inkijk in hun leefruimte, keuken, slaapkamer en tuin zal zijn en dat daardoor hun privacy wordt geschonden. Tevens stellen ze dat de hoogte en de inplanting van het appartementsgebouw ertoe zullen leiden dat er een aanzienlijke beschaduwning van hun woning en hun tuin zal zijn. Het ontwerp voorziet een nieuwbouw met een rechthoekig grondplan van 17,50 m bij 12,60 m, bestaande uit drie bouwlagen onder een plat dak waarbij de bovenste laag 4,42 m terugspringt ten opzichte van de achtergevel. Het volume van het gebouw in dit ontwerp stemt overeen met de volumes van de bestaande bebouwing in de omgeving. Op de rechter aanpalende percelen staan twee gekoppelde eengezinswoningen bestaande uit twee bouwlagen onder een hellend dak. Ze beslaan een gelijkaardig bouwvlak als het ontworpen pand en hebben een vergelijkbaar volume. De schaal van de lagere woning op het linker aanpalend perceel is hier niet representatief. In analogie met de aanpalende bebouwing wordt het volume op 3 m van de zijdelingse perceelsgrenzen gebouwd. De terrassen worden beperkt zodat er minimaal een afstand van 1,90 m van de perceelsgrenzen wordt gerespecteerd. Het plat dak dat aansluit op de leefruimten van de tweede verdieping is ruim zodat er een voldoende afstand tussen het eigenlijke terras en de naburige percelen kan verzekerd worden om storende inkijk te vermijden. Men kan in dit geval verwachten dat de hinder en de vermindering in bezonning en daglichttoetreding voor de aanpalende percelen ten gevolge van deze aanvraag op een niveau blijft dat aanvaardbaar is binnen dit deel van de kern.*

*g) Naast de bepalingen van de verordening die de goede ruimtelijke ordening nastreven blijft een toetsing van de aanvraag aan de goede plaatselijke aanleg noodzakelijk. De bestaande bebouwing langs de Rodenbachlaan wordt voornamelijk gekenmerkt door een residentiële bebouwing bestaande uit één of twee bouwlagen, afgewerkt met hellende*

*daken. Er is toch heel wat variatie in bouwstijlen en materialen en er komen op deze plaats ook andere typologieën voor. Op 20 m van het betrokken goed ligt bijvoorbeeld een grotere handelszaak bestaande uit één bouwlaag onder een plat dak. Het hogere Mena-gebouw bepaalt op deze plaats mee het straatbeeld. Dit gebouw bestaat uit vijf bouwlagen. De voorliggende aanvraag voorziet een gebouw bestaande uit drie volwaardige bouwlagen met een totale bouwhoogte van 8,95 m en een gevelbreedte van 17,50 m. De combinatie van deze hoogte en gevelbreedte leiden ertoe dat de voorgevel zeer dominant overkomt op deze plaats. Dit kan vermeden worden door de derde laag beperkt terug te trekken ten opzichte van de voorgevel. Zo wordt de derde bouwlaag als minder dominant ervaren. Het naar achter schuiven van de bovenste bouwlaag hoeft helemaal geen gevolgen te hebben op het bouwprogramma, het zou alleen betekenen dat de teruggetrokken afstand achteraan iets zou verminderen. Het verschuiven van de bovenste bouwlaag zal wel een andere binneninrichting vereisen, een aanpassing van de gevels en waarschijnlijk ook een aanpassing van de stabiliteit. In die zin betreft deze wijziging een grondige planaanpassing, die niet als voorwaarden van een mogelijke vergunning kunnen opgenomen worden. Bijgevolg komt de voorliggende aanvraag niet in aanmerking voor vergunning binnen deze procedure.*

*De overwegingen in acht genomen komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:*

- door het volume van het gebouw over drie bouwlagen te concentreren aan de straatzijde wordt een dominante voorgevel gecreëerd die niet past op deze plaats;*
  - het aanpassen van het ontwerp zodat het volume zich beter integreert is mogelijk, maar betreft een grondige planaanpassing wat niet mogelijk is binnen deze procedure.*
- ...*

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**

1.

De verwerende partij merkt bij de bespreking van de ontvankelijkheid van het beroep op dat: *“In de mate dat de verzoekende partij een nieuwe beoordeling van de voorliggende vordering beoogt door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, is verwerende partij van oordeel dat het door verzoekende partij ingediende verzoekschrift als onontvankelijk dient te worden afgewezen”*. In het beschikkende gedeelte van de antwoordnota stelt de verwerende partij tot slot dat de vordering ‘onontvankelijk en ongegrond’ dient verklaard te worden.

2.

Wanneer een partij een exceptie betreffende de ontvankelijkheid van een vordering wil opwerpen dan dient zij aan de hand van concrete feitelijke vaststellingen en van de juridische gevolgen die zij uit vermelde feitelijke gegevens meent te kunnen afleiden, concreet aan te duiden waarom zij meent dat de betrokken vordering onontvankelijk zou zijn.

De eerder vrijblijvende ‘opmerkingen’ van de verwerende partij, evenals de conclusie in het beschikkende gedeelte van haar antwoordnota, kunnen niet aangemerkt worden als excepties in

de strikte zin van het woord. Op grond van de navolgende replieken over de grond van de zaak blijkt bovendien dat de verwerende partij het enige middel van de verzoekende partij evenzeer als wettigheidskritiek op de bestreden beslissing heeft begrepen.

Uit het dossier blijkt dat de vordering tijdig en regelmatig is ingesteld en derhalve ontvankelijk is.

## **VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – ENIG MIDDEL**

### *Standpunt van de partijen*

1.

De verzoekende partij voert de schending aan van de artikelen 1.1.3, 1.1.4 en 4.3.1, §§1 en 2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO), van de verordening wonen-in-meervoud van de gemeente Rotselaar goedgekeurd bij besluit van de Bestendige Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 12 maart 2015, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet) en van de beginselen van behoorlijk bestuur, meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel, het materieel motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel.

Zij overweegt het volgende:

“ ...

*DOORDAT, in de bestreden beslissing wordt overwogen dat de aanvraag niet in overeenstemming zou zijn met de goede ruimtelijke ordening om reden dat de combinatie van de hoogte en gevelbreedte van de meergezinswoning ertoe zou leiden dat de voorgevel zeer dominant overkomt op deze plaats;*

*TERWIJL, de onmiddellijke omgeving gekenmerkt wordt aan de linkerkant van de meergezinswoning door twee gekoppelde eengezinswoningen met een perfect vergelijkbare inplanting en hoogte als het project hetgeen uitdrukkelijk ook wordt erkend door de Bestendige Deputatie waar zij overweegt dat deze woningen een gelijkaardig bouwvlak als het ontworpen goed beslaan en een vergelijkbaar volume hebben;*

*Dat ten eerste de motivering aldus manifest intern tegenstrijdig is en dat een kennelijke tegenspraak in de motieven gelijk staat met een gemis van motivering (RvVb A/2012/151, 18 april 2012; I.OPDEBEEK, A. COOLSAET, "Draagwijdte van de formele motiveringsplicht", in I. OPDEBEEK, A. COOLSAET (Eds.), Formele motivering van bestuurshandelingen, Brugge, die Keure, 2013, 152-153);*

*Dat deze motivering niet alleen inherent tegenstrijdig is maar de Bestendige Deputatie evenmin in alle redelijkheid kon beslissen dat de gevel dominant zou voorkomen gelet op de aanwezigheid van deze twee gekoppelde woningen met een vergelijkbaar volume en inplantingswijze;*

*EN TERWIJL, zulke beoordeling van de ruimtelijke ordening ten tweede het spanningsveld tussen de toets aan de ruimtelijke ordening dat erin bestaat te oordelen of een project inpasbaar is in de bestaande plaatselijke ordening en de gemeentelijke verordening welke tot gevolg heeft dat per definitie wordt afgeweken van de bestaande toestand perfect illustreert;*

*Dat evenwel art. 4.3.1 VCRO uitdrukkelijk bepaalt dat naast de inschatting van de bestaande toestand ook rekening dient te worden gehouden met de beleidsmatig gewenste*

ontwikkelingen en welke in casu uitdrukkelijk werden vastgelegd in een ordeningsinstrument, namelijk de gemeentelijke verordening 'wonen-in-meervoud'; Dat de Bestendige Deputatie dan ook onterecht de wens van het College om een trendbreuk te bewerkstelligen en dus om naar de toekomst toe af te wijken van de bestaande ordening volledig naast zich neerlegt; Dat dit alles des te meer onbegrijpelijk is gelet op de aanwezigheid van een erkend vergelijkbaar volume in de onmiddellijke omgeving en een recent vergund grootschalig project tot oprichting van 54 assistentiewoningen en 42 appartement in de nabije omgeving;

EN TERWIJL, de Bestendige Deputatie die over een stedenbouwkundige vergunning moet oordelen de bindende kracht van een gemeentelijke verordening ten derde zodoende miskent en dit ordeningsinstrument buiten de facto buiten werking stelt door op het eerste gezicht geen meergezinswoning te willen vergunnen zoals vooropgesteld in de verordening maar zich enkel akkoord lijkt kunnen verklaren met een meergezinswoning verpakt binnen de contouren van een eengezinswoning en dus de bestending van de bestaande toestand vooropstelt;

EN TERWIJL, meer algemeen Uw Raad reeds oordeelde dat een toetsing aan de in de onmiddellijke omgeving bestaande toestand niet noodzakelijk inhoudt dat het geplande gelijk moet zijn aan het bestaande, doch wel dat het er mee verenigbaar moet zijn (RvVb 14 mei 2013, A/2013/0229)

ZODAT de bestreden beslissing is genomen met miskenning van de in het middel aangehaalde bepalingen.

### **Toelichting:**

De artikelen 1.1.3 en 1.1.4 VCRO bepalen wat volgt:

...

Artikel 4.3.1 §1-2 VCRO luidt als volgt:

...

De relevante bouwvoorschriften van de gemeentelijke verordening zijn de volgende:

### **"hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken van meergezinswoningen**

#### **§7. Inplantingsafstanden en bouwdiepte**

- Bij meergezinswoningen in een halfopen bebouwing en/of open bebouwing bedraagt de zijdelingse inplantingsafstand minimaal 3,00 m. Indien er een 3de woonlaag is voorzien, dan wordt deze inplantingsafstand vergroot tot minimaal 5,00 m.
- Meergezinswoningen in woongebieden type1 kunnen de volledige perceelsbreedte innemen, rekening houdende met eventueel te vrijwaren (zijdelingse) inplantingsafstand(en) inzake goede plaatselijke aanleg
- Meergezinswoningen in de woongebieden type2 kunnen maximaal 60% van de perceelsbreedte innemen.
- Bij de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte moet er rekening gehouden worden met een optimale bezonning en daglichttoetreding ten aanzien van alle verblijfsruimtes in het gebouw, in de tuinen en in de omgeving.



- *Inkijk moet worden vermeden door vanaf de 3de woonlaag enkel niet-transportante balustrades van minstens 1,20 m te voorzien of door de balustrades minstens 1,20 m terug getrokken te voorzien vanaf de gevellijn.*

### **§8. Bouwhoogte**

- *De bouwhoogte van een meergezinswoning bedraagt:*
- *in de woongebieden type 1: maximaal 4 bouwlagen waarbij de 4de bouwlaag enkel kan binnen het gabarit van een zadeldak onder 45°;*
- *in de woongebieden type 2: maximaal 3 bouwlagen waarbij de 3de bouwlaag enkel kan binnen het gabarit van een zadeldak onder 45°;" (eigen onderlijning)*

*In de beslissing van de Deputatie wordt overwogen dat de voorliggende aanvraag voorziet in een gebouw bestaande uit drie volwaardige bouwlagen met een totale bouwhoogte van 8,95 en een gevelbreedte van 17,50 m en de combinatie van deze hoogte en gevelbreedte ertoe zouden leiden dat de voorgevel zeer dominant overkomt op deze plaats. Verder wordt gesuggereerd dat deze zogenaamde dominante aanwezigheid zou kunnen worden vermeden door de derde bouwlaag beperkt terug te trekken ten opzichte van de voorgevel. Het verschuiven van deze bouwlaag vereist evenwel een grondige planaanpassing en de aanvraag komt dus niet in aanmerking voor vergunning onder voorwaarden.*

*Deze beoordeling is ten eerste inherent tegenstrijdig maar ook onjuist gelet op de aanwezige bestaande bouwwerken in de onmiddellijke omgeving.*

*Terecht neemt de Bestendige Deputatie als referentiebouwwerk de aanpalende gekoppelde woningen aan de linkerzijde van het perceel en overweegt zij vervolgens dat deze woningen een gelijkaardig bouwvlak beslaan en een vergelijkbaar volume hebben als de aanvraag.*

*De aanvraag voorziet in een eigentijds project en is qua ontwerp grotendeels inderdaad geënt op deze gekoppelde woningen. Het volume van de meergezinswoning concentreert zich net zoals de gekoppelde woningen vooraan aan de straatzijde en ook bij de gekoppelde woningen springt de tweede bouwlaag eveneens terug ten opzichte van de achtergevel. De hoogten en breedten van de bouwwerken zijn eveneens vergelijkbaar, namelijk de aanvraag kent een bouwhoogte van 8,95m (met liftkooi 9,95m) en een gevelbreedte van 17,50m terwijl de gekoppelde woningen een hoogte hebben van 8,68m en samen een gevelbreedte van 17m.*

*Wat betreft het aantal bouwlagen dient te worden opgemerkt dat de gekoppelde woningen twee bouwlagen hebben mét een bijkomende woonlaag onder dak. De aanvraag bestaat weliswaar uit drie volwaardige bouwlagen maar heeft wel degelijk een vergelijkbaar volume en dus hoogte als de aanpalende gekoppelde woningen. Het bestaan van opeenvolgende volwaardige bouwlagen is daarenboven inherent aan meergezinswoningen.*

*Gelet op deze mathematische en dus objectieve gegevens kon de Bestendige Deputatie derhalve niet in alle redelijkheid beslissing dat de voorgevel te dominant zou overkomen op deze plaats.*

*Maar er is meer. De overweging dat de bouwaanvraag alsnog strijdig zou zijn met de goede ruimtelijke ordening omdat de voorgevel te dominant aanwezig zou zijn valt evenmin te rijmen met de eerdere vaststelling dat het volume van de meergezinswoning overeenstemt met de volumes van de bestaande bebouwing in de omgeving, te weten met de voormelde*

*gekoppelde eengezinswoningen. De beoordeling betreffende het bouwvolume en de gevelbreedte en hoogte handelen namelijk over eenzelfde aspect, nl. het visueel-vormelijk aspect hetgeen maakt dat deze motieven inherent tegenstrijdig zijn.*

*Ten overvloede wenst de verzoekende partij nog te onderstrepen dat in de besluitvorming van de Bestendige Deputatie ook nog wordt verwezen op het feit dat er weliswaar momenteel geen meergezinswoningen zoals beoogd in de onmiddellijke omgeving zijn maar dat recent een project werd vergund tot oprichting van (maar liefst) 54 assistentiewoningen en 42 appartementen. Dit recent vergund grootschalig project bevindt zich in de nabije omgeving, te weten aan de Vijfde Liniestraat en dus aan de achterzijde van het aangevraagde. (zie aanduiding op grondplan)*

*De Bestendige Deputatie lijkt bovendien zich niet gebonden te voelen door het opzet van de gemeente Rotselaar om de kern te versterken middels meer meergezinswoningen op die plaats te vergunnen en heeft zich in de eerste plaats laten leiden door een eigen beoordeling van wat zij verstaat onder een goede ruimtelijke ordening. Echter de Bestendige Deputatie ging op deze manier flagrant eraan voorbij dat een stedenbouwkundige verordening niet alleen voor het College en Burgemeester en Schepenen bindend is maar ook voor de instantie die in beroep uitspraak doet zoals de Bestendige Deputatie. Een verordening maakt met name een algemene gedragslijn bindend en afdwingbaar ten aanzien van iedereen en vergroot de transparantie van deze beleidslijnen.*

*Artikel 4.3.1 VCRO bepaalt verder dat het vergunningverlenende bestuursorgaan bij de beoordeling van het aangevraagde rekening houdt met de in de omgeving bestaande toestand, doch ook de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen in haar beoordeling kan betrekken.*

*Indien de beleidsvisie van de gemeente werd vertaald in een afdwingbaar orderingsinstrument is de behandeling van dit aspect duidelijk niet langer vrijblijvend maar heeft de Deputatie zonder meer de plicht om daadwerkelijk rekening te houden met deze geformaliseerde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. In casu is dit vanzelfsprekend de gemeentelijke verordening 'wonen-in-meervoud' en welke er juist op is gericht een trendbreuk te bewerkstelligen met de bestaande ordening.*

*In de bestreden beslissing wordt weliswaar een meer algemene verwijzing gedaan naar het feit dat alleenstaande woningen op grote percelen de dag van vandaag ondenkbaar is, zeker niet in de kern maar vervolgens worden deze intenties niet vertaald en mee in overweging genomen bij de toets van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening en waar de Bestendige Deputatie zonder meer de status quo of te wel een bestendiging van de bestaande ordening vooropstelt.*

*Tot slot bevat de gemeentelijke verordening duidelijke voorschriften inzake de bouwhoogte en inplantingswijze. Zo wordt onder meer de bouwhoogte van een meergezinswoning gelegen in woongebied type 1 vastgelegd op maximaal drie bouwlagen en vier woonlagen en wordt bepaald dat bij de inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte rekening moet worden gehouden met een optimale bezonning en daglichttoetreding ten aanzien van alle verblijfsruimtes in het gebouw, in de tuinen en in de omgeving.*

*Terecht overweegt de Bestendige Deputatie opnieuw dat de aanvraag de hinder voor de aanpalende percelen aanvaardbaar is gezien de gerespecteerde afstanden tot de perceelgrens van het bouwwerk zelf en de voorziene terrassen. Ook de volume van de*

*aangevraagde meergezinswoning –en verzoekster herhaalt- stemt volgens de Bestendige Deputatie overeen met de volumes van de bestaande bebouwing in de omgeving.*

*Om een voor verzoekster onbegrijpelijke reden wordt vervolgens een bocht van 180 graden gemaakt door de Bestendige Deputatie waar zij oordeelt dat de voorgevel te dominant zou zijn en zij opteert voor het naar achter schuiven van de bovenste bouwlaag opdat de derde bouwlaag als minder dominant zou worden ervaren.*

*Wederom dient te worden vastgesteld dat de Bestendige Deputatie door dergelijke suggestie te doen en dus de meergezinswoning in een keurslijf van een eengezinswoning met twee bouwlagen en een hellend dak tracht te duwen, pertinent weigert om rekening te houden met de gemeentelijke verordening die juist een einde wenst te stellen aan de bestaande eengezinswoningen en om het in deze verordening vooropgestelde beleid uit te voeren. Het weze nogmaals herhaalt, de aanvraag is te meer qua volume perfect inpasbaar in de onmiddellijke omgeving.*

*Daarenboven zou het uitvoeren van deze suggestie, in tegenstelling tot wat wordt beweerd wel degelijk haar gevolgen hebben voor het bouwprogramma. Het achteruit schuiven van de derde bouwlaag zou met name leiden tot een grotere inkijk bij de naburige percelen en dus hinder maar ook zal de meergezinswoning een afwijkend profiel verkrijgen ten opzichte van de aanpalende gekoppelde eengezinswoningen en waar de tweede bouwlaag eveneens terugspringt ten opzichte van de achtergevel. Kortom, de voorgestelde planwijziging zal niet tot gevolg hebben de goede ruimtelijke ordening wordt gevrijwaard, integendeel.*

*Het kwestieuze bouwvoorschrift met betrekking tot de bouwhoogte geeft tot slot een duidelijke indicatie wat aanvaardbaar wordt geacht en dit geldt uiteraard des te meer nu de aanvraag slechts drie bouwlagen voorziet en dus geen maximalistische invulling geeft aan de voorschriften. Evenmin zijn er zwaarwichtige redenen voor handen om te oordelen dat de aanvraag niet inpasbaar zou zijn in de onmiddellijke omgeving.*

*De Bestendige Deputatie kon besluitend niet in alle redelijkheid komen tot het besluit dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van de motieven aangehaald in de bestreden beslissing en in het licht van de gemeentelijke verordening 'wonen-in-meervoud' dat de bouw van meergezinswoningen met meerdere bouwlagen expliciet ruimtelijk aanvaardbaar acht en hoger en denser bouwen dan de bestaande omgeving en gekenmerkt door eengezinswoningen per definitie vooropstelt.*

*Het eerste middel is in al zijn onderdelen gegrond.*

*...*

2.

De verwerende partij antwoordt:

*“ ...*

*Eerste onderdeel: In het eerste onderdeel voert verzoekende partij aan dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat in de bestreden beslissing wordt gesteld dat de aanvraag niet vergunbaar is o.w.v. de hoogte en gevelbreedte, terwijl zich op het links aanpalende perceel twee gekoppelde woningen bevinden met vergelijkbare inplanting en hoogte. Verzoeker stelt dat de motivering intern tegenstrijdig en onredelijk is.*

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

*Het afleveren van een vergunning gaat meestal gepaard met een zekere discretionaire bevoegdheid c.q. beleidsruimte. De overheid maakt een bepaalde afweging omtrent de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, wat uiteraard een bepaalde beleidsmatige invulling vergt. De Raad vermogt zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats te stellen van die van de bevoegde overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend, met name of zij is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij deze correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot haar besluit is kunnen komen.*

*De deputatie dient bij haar onderzoek naar de verenigbaarheid van het aangevraagde met de goede ruimtelijke ordening, uit te gaan van de juiste feitelijke gegevens die zij correct moet beoordelen en op grond waarvan zij in alle redelijkheid tot een besluit moet komen over de verenigbaarheid met de goede plaatselijke ruimtelijke ordening waarbij zij in de eerste plaats rekening dient te houden met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving. Deze beoordeling dient in concreto te geschieden en uit te gaan van de bestaande toestand. Al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag, kan ook rekening worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving. De ordening in de ruimere omgeving is daarbij echter minder doorslaggevend en mag er alleszins niet toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten.*

*(Parl.St.VI.Parl. 2008-09, nr. 2011/01, randnr. 304; Van Waes, R.v.St., nr. 199.185 van 22 december 2009; Vercammen, R.v.St., nr. 212.038 van 15 maart 2011; Coppens, R.v.St., nr. 184.531 van 24 juni 2008; De Meersman, R.v.St., nr. 213.640 van 1 juni 2011; R.v.St., Vercammen, nr. 81.063 van 17 juni 1999; Anthonissen, R.v.St., nr. 205.647 van 23 juni 2010; Van Dormael, R.v.St., nr. 186.619 van 30 september 2008, en Raad voor Vergunningsbetwistingen, nr. A/2011/0049 van 20 april 2011).*

*In casu bevat de verordening 'wonen-in-meervoud' voorschriften die meergezinswoningen in de omgeving toelaten. Anderzijds bepaalt de verordening in hoofdstuk 1, § 3, uitdrukkelijk dat een vergunningverlenende overheid een aanvraag die op zich in overeenstemming is met de verordening, alsnog kan weigeren wanneer zij oordeelt dat de aanvraag strijdig wordt geacht met de goede plaatselijke aanleg (zoals onderlijnd in de verordening zelf):*

*"§3. Verhouding met de goede ruimtelijke ordening*

*♣ De verordening regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg en zal een aanvraag die hiermee in strijd worden geacht, ook indien deze voldoet aan de regels van de verordening, steeds kunnen weigeren."*

*Het belang van deze toets aan de goede ruimtelijke ordening wordt letterlijk onderstreept door de verordening zelf. Wanneer een aanvraag voldoet aan de verordening 'wonen-in-meervoud', kan zij dus alsnog geweigerd worden wanneer de vergunningverlenende overheid van oordeel is dat de aanvraag strijdig is met de goede plaatselijke aanleg.*

*In casu heeft de deputatie geoordeeld dat de aanvraag weliswaar voldoet aan de gemeentelijke verordening 'wonen-in-meervoud', maar dat zij niet verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg.*

*De verzoekende partij mag dan wel stellen dat de naastgelegen halfopen bebouwingen een gabariet hebben dat gelijkaardig is aan dat van de voorliggende aanvraag, in praktijk blijkt*

*dat er een wezenlijk verschil bestaat tussen de voorliggende aanvraag en de aanpalende halfopen bebouwingen.*

*De nokhoogte van het voorliggende project ligt op 8.95m. Het verschil met de nok van de aanpalende woningen is weliswaar klein, maar doordat het voorliggende project een plat dak heeft, valt de nok van het dak samen met de kroonlijsthoogte en komt de voorgevel veel zwaarder over dan de voorgevel van de woningen op het aanpalende perceel, die een zadeldak hebben.*

*De aanpalende halfopen bebouwingen bestaan immers uit twee bouwlagen onder een zadeldak. De kroonlijst van deze woningen heeft een hoogte van om en bij de 6m. De aanvraag omvat een project dat bestaat uit drie bouwlagen met plat dak. De voorgevel van voorliggend project heeft een kroonlijsthoogte dat zich volgens de plannen bevindt op een hoogte van 8,95 m, gemeten vanaf het maaiveld. De kroonlijst van de rechts aanpalende woningen ligt m.a.w. 3m lager dan de kroonlijst van het betrokken project. De liftkooi steekt nog 1.00m uit boven de bovenste verdieping.*

*Een gebouw met een kroonlijst/nokhoogte van 8.95m over een breedte van 17,5 m komt op deze plaats dusdanig dominant over dat zij niet verenigbaar is met de goede plaatselijke aanleg.*

*De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.*

*Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag niet vergunbaar is.*

*De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.*

*Het eerste onderdeel is ongegrond.*

*Tweede onderdeel: In het tweede onderdeel voert verzoekende partij aan dat de aangevoerde bepalingen en beginselen zijn geschonden doordat de bestreden beslissing ten onrechte vasthoudt aan de bestaande ordening door geen rekening te houden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zoals vastgesteld in de gemeentelijke verordening 'wonen-in-meervoud'. Verzoeker verwijst ter ondersteuning van haar standpunt naar andere grootschalige projecten die in de nabije omgeving zouden vergund zijn.*

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

*Uit de bestreden beslissing, meer bepaald punt 5.6. 'beoordeling', paragrafen e), f) en g) van de bestreden beslissing, blijkt duidelijk dat de deputatie rekening heeft gehouden met de verordening 'wonen-in-meervoud' en de daarin vooropgestelde beleidsmatig gewenste ontwikkelingen.*

*De deputatie stelt vooreerst dat de verordening 'wonen-in-meervoud' van toepassing is op de voorliggende aanvraag en dat de Rodenbachlaan in een zone 'woongebied type 1' ligt, waar de bouw van meergezinswoningen kan worden toegelaten. De deputatie komt bij haar beoordeling van de aanvraag tot de conclusie dat het ontwerp voldoet aan de voorschriften van de verordening.*

*Vervolgens stelt de deputatie echter dat naast de bepalingen van de verordening die de goede ruimtelijke ordening nastreven, een toetsing van de aanvraag aan de goede plaatselijke aanleg noodzakelijk blijft zoals is bepaald in hoofdstuk 1, § 3 van de verordening.*

*Het is bij deze toets aan de goede ruimtelijke ordening, dat de deputatie vaststelt dat de aanvraag niet vergunbaar is omdat het project met een totale bouwhoogte van 8,95 m en een gevelbreedte van 17,50 m, te dominant overkomt op deze plaats.*

*Gelet op de motivering zoals die is opgenomen in de bestreden beslissing zelf, kan niet op geloofwaardige wijze worden gesteld dat de deputatie geen rekening houdt met de verordening 'wonen-in-meervoud' en de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zoals die zijn opgenomen in de verordening.*

*Verwerende partij herhaalt volledigheidshalve dat al naar gelang de aard en de omvang van de aanvraag, weliswaar rekening kan worden gehouden met de ordening in een ruimere omgeving maar dat de ordening in de ruimere omgeving echter minder doorslaggevend is en er alleszins niet mag toe leiden dat de ordening in de onmiddellijke omgeving, die de plaatselijke aanleg het meest bepaalt, buiten beschouwing wordt gelaten. Het behoort hierbij tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de deputatie om te oordelen of de aanvraag voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning al dan niet verenigbaar is met de eisen van de goede plaatselijke aanleg. Deze beoordeling gaat per definitie gepaard met een bepaalde beleidsmatige invulling. De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede plaatselijke ordening niet in de plaats stellen van die van de deputatie.*

*De deputatie heeft bij de voorbereiding van de bestreden beslissing alle feitelijke en juridische aspecten van het dossier deugdelijk vergaard, geïnventariseerd en gecontroleerd zodat ze met kennis van zaken en in alle redelijkheid tot de bestreden beslissing kon komen.*

*Uit het bestreden besluit zelf blijkt dat de beslissing gedragen wordt door motieven die in rechte en in feite aanvaardbaar zijn. De deputatie heeft dan ook in alle redelijkheid geoordeeld dat voorliggende aanvraag niet vergunbaar is.*

*De motieven van de bestreden beslissing zijn bovendien duidelijk, concreet, nauwkeurig, pertinent (ter zake doend), waarachtig en bewezen door stukken uit het administratief dossier. De beslissing is geenszins gemotiveerd door een loutere stijlformule, ze is inhoudelijk onderbouwd door deugdelijke motieven. De juridische en feitelijke motieven dragen de beslissing in alle redelijkheid. Bovendien is de motivering opgenomen in de bestreden beslissing zelf.*

*Het tweede onderdeel is ongegrond.*

Derde onderdeel: In het derde onderdeel voert verzoekende partij aan dat de gemeentelijke verordening 'wonen-in-meervoud' wordt geschonden doordat de verwerende partij 'op het eerste zicht' geen meergezinswoning wil vergunnen.

*Dit standpunt kan echter niet worden bijgetreden.*

*De verzoekende partij stelt met een loutere bewering dat de verwerende partij 'op het eerste zicht geen meergezinswoning wil vergunnen'.*

*Daar tegenover staat dat uit de bestreden beslissing zelf blijkt dat deze bewering volledig uit de lucht is gegrepen. De deputatie doet in punt 5.6. 'Beoordeling', paragraaf c) zelfs een voorstel tot aanpassing van de plannen waardoor het project wel zou kunnen vergund worden.*

*De kritiek van de verzoekende partij mist elke grondslag.*

*Het derde onderdeel is ongegrond.*

*...*

3.

De eerste tussenkomende partij antwoordt als volgt:

*" ...*

#### **I. JURIDISCH KADER**

*Alvorens nader in te gaan op de argumenten van de beroepsindiener wenst de tussenkomende partij de aandacht te vestigen op artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening , dat het algemene kader vormt waarbinnen vergunningsaanvragen dienen beoordeeld te worden .*

*Het bepaalt als volgt:*

*...*

*De tussenkomende partij meent dat het project van de beroepsindiener met de principes volledig tegenstrijdig is .*

#### **II. ONGEGRONDHEID VAN HET INGEROEPEN MIDDEL**

##### **1.**

*De beroepsindiener haalt als enig middel aan de schending van art. 1.1.3 , 1.1.4 , 4.3.1 & 1-2 VCRO , de verordening wonen-in-meervoud van de gemeente Rotselaar , de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en de beginselen van behoorlijk bestuur , meer bepaald het zorgvuldigheidsbeginsel , het materiele motiveringsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel aan .*

*In essentie voert de beroepsindiener aan dat conform artikel 4.3.1 VCRO is bepaald dat , naast de inschatting van de bestaande toestand , ook rekening dient te worden gehouden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen , welke in casu uitdrukkelijk werden vastgelegd in een ordeningsinstrument , namelijk de gemeentelijke verordening 'wonen-in-meervoud' .*

*De Bestendige Deputatie zou met hara beslissing ingaan tegen de trendbreuk , die de gemeente wenste te bewerkstelligen .*

**2.**

*In tegenstelling met wat de beroepsindiener voorhoudt , tracht zijzelf een trendbreuk te forceren in de bestaande typologie van vrijstaande eengezinswoningen .*

*Meer bepaald kocht de beroepsindiener wetens en willens een eengezinswoning om deze na de aankoop meteen te verbouwen tot een appartementsgebouw .*

*De verbouwing van de eengezinswoning naar een meergezinswoning houdt sowieso een aanzienlijke volumevermeerdering in .*

**3.**

*In haar verbouwingsproject rekent de beroepsindiener op een extreme maximalisatie van de winst en schaamt ze zich niet om , desnoods met trapsgewijze aanpassingen , toch tot een stedenbouwkundige vergunning te komen .*

*Immers , op 12 oktober 2015 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor een meergezinswoning met acht appartementen .*

*Daarop werd een aangepast ontwerp ingediend met zeven woonegelegenheden .*

*Op 6 juni 2016 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van de gebouwen , het oprichten van zeven woonegelegenheden en het aanleggen van parkeerplaatsen .*

*De Bestendige deputatie heeft echter deze aanvraag in de zitting van 6 oktober 2016 geweigerd .*

*De beroepsindiener heeft daarop zijn stedenbouwkundige aanvraag aangepast naar vijf appartementen .*

*Op 19 september 2017 keurde het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar de desbetreffende stedenbouwkundige vergunning goed .*

*De Bestendige Deputatie heeft deze aanvraag in de zitting van 8 februari 2018 andermaal geweigerd .*

**4.**

*Wezenlijk is de fundering van de weigering van de stedenbouwkundige vergunning niet veranderd .*

*Op een perceel van 17 , 70 meter breed komt een gebouw met een plat dak , waarvan de hoogte reikt tot 8 , 95 meter zonder liftkooi en 9 , 95 meter met liftkooi , hoog uitstekend boven de bebouwde omgeving .*

*De directe omgeving , waarin het geprojecteerde appartementsgebouw zich bevindt , was en is immers een wijk met eengezinswoningen en bungalows .*



*De woning van de tussenkomende partij bevindt zich midden in het geheel van deze eengezinswoningen .*

*De eengezinswoning , die de beroepsindieners kocht om te verbouwen tot een dominant en van de omringende textuur afwijkend appartementsgebouw , situeert zich bovendien rechtstreeks in de rug van een aantal woningen , waaronder de woning van de tussenkomende partij .*

## **5.**

*Door het solitair optrekken van een groot bouwvolume in een wijk van eengezinswoningen voltrekt zich een drastische schaalbreuk in het straatbeeld.*

*Het geprojecteerde appartementsgebouw past gewoon helemaal niet in de reeds lang bestaande woonvorm.*

*Het introverte karakter van de tuin van de tussenkomende partij wordt drastisch afgebroken.*

*Het geprojecteerde bouwvolume komt bovendien derwijze dicht in de buurt van de perceelgrens van de tussenkomende partij dat diens privacy door de inkijkmogelijkheden van de (toekomstige) bewoners van de appartementen aanzienlijk geschonden wordt .*

*Door het nieuwe appartementsgebouw zal er tevens minder zon in de tuin en in de woningen van de aanpalende percelen komen , ook dit van de tussenkomende partij .*

## **6.**

*Naast de binnendringing in de privacy van de bewoners van de omliggende eengezinswoningen , zal er eveneens groeiende lawaaihinder zijn .*

*Met de intrede van de appartementen zal er niet één , maar zullen er vijf nieuwe gezinnen zich ter plaatse vestigen .*

*Deze vijf nieuwe gezinnen brengen bovendien bijkomende extra verkeershinder met zich , meer bepaald met een potentieel van minstens 10 bijkomende voertuigen .*

*Al deze elementen zorgen voor een substantiële hinder voor de bestaande originele wijk van eengezinswoningen .*

## **7.**

*De voorgaande feitelijke elementen dienen afgetoetst aan de beoordelingsgronden, die in artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn weerhouden.*

*...*

*Wanneer men deze elementen in concreto aftoetst in het voorliggend geval , dan is geheel duidelijk dat het geplande project helemaal niet te verzoenen met de in de omgeving bestaande toestand :*

- *Het appartementsgebouw is niet functioneel inpasbaar in een wijk , samengesteld uit eengezinswoningen en bungalows*
- *Het appartementsgebouw heeft sowieso een verzwaring van de mobiliteitsimpact tot gevolg*

- *De schaal van het appartementsgebouw is niet compatibel met de schaal van de andere aangrenzende eengezinswoningen*
- *De hoogte van het appartementsgebouw spoort niet met het bestaande ruimtegebruik*
- *Het appartementsgebouw verzaakt de bouwdichtheid van de omgeving en tast het oorspronkelijke karakter van de wijk aan*
- *Het appartementsgebouw wijkt in een tuinwijk visueel en vormelijk volledig af van de originele bebouwing*
- *Het gebruik van het appartementsgebouw zorgt voor hinder , niet alleen door de grotere verkeersdichtheid , maar ook door rechtstreekse inrijmogelijkheden van de bewoners in de op korte afstand gelegen woning van de tussenkomende partij , waardoor diens privacy teloor gaat*
- *Het geprojecteerde gebouw ontnemt op substantiële wijze bezonning aan de woning van de tussenkomende partij*
- *Het appartementsgebouw past aldus helemaal niet in de in de omgeving bestaande toestand*

## **8.**

*De inplanting van het appartementsgebouw staat , in tegenstelling met wat de beroepsindienaar aanvoert , haaks op de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening wonen-in-meervoud van Rotselaar.*

*Hoofdstuk 1 par 3 van deze verordening bepaalt namelijk dat er steeds een goede verhouding moet zijn met de ruimtelijke ordening.*

*De 'verhouding' impliceert dat men de inpasbaarheid van een bouwproject in rechtstreeks verband moet brengen met de directe omgeving en er mee compatibel moet zijn .*

*Dit houdt een aanzienlijke beperking in .*

*In voorliggend geval past hoogbouw vanzelfsprekend niet in een bestaande tuinwijk met laagbouw .*

*Het geprojecteerde gebouw is niet proportioneel met de andere woningen en breekt derhalve radicaal met de bestaande ruimtelijke uniformiteit .*

*De verordening van de gemeente regelt overigens een aantal aspecten , die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen.*

*Het voorgestelde project voldoet niet aan die normen .*

*Het project respecteert immers niet de schaal van het bouwwerk t.o.v. de omliggende bebouwing en het ruimtegebruik van het desbetreffende perceel.*

*Het appartementsgebouw is meer bepaald te groot voor de oppervlakte van het gelimiteerde perceel .*

*Het bestaat uit diverse woonlagen met als nok een hoogte van 9 , 95 m en een breedte van het basement van 15 , 40 m , wat de disproportionele verhouding van het gebouw aanwijst.*

*Dit grote volume verheft zich boven de andere bestaande woningen en bevindt zich bovendien op een te geringe afstand van de aanpalende eengezinswoningen .*

*De terrassen van de appartementen op de verdiepingen van het appartementsgebouw kunnen , gegeven de zeer beperkte afstand tot de perceelgrenzen van de woningen , volledige inkijk geven op de tuinen van de woningen én in de woningen zelf , met inbegrip van de woning van de tussenkomende partij .*

*Ook zorgt het appartementsgebouw door de hoogte van de nok over een breedte van 15 , 40 meter voor een aanzienlijke beschaduwning van de aanpalende percelen , inbegrepen dit van de tussenkomende partij .*

*Het intensief ruimtegebruik van het perceel is tevens van aard dat er maar een zeer beperkte groenaanplanting kan gebeuren.*

*Het groendak van de ondergrondse parkeergarage van het appartementsgebouw kan overigens niet beschouwd worden als een bruikbare tuinzone.*

*Ook door de inplanting van de fietsenstallingen wordt de bruikbare tuinzone opnieuw verkleind.*

*De architectuur van het gebouw is bovendien een zeer eenvoudige vormgeving die veel voorkomt bij appartementsbouw , waar gestreefd wordt naar verkooprendement .*

*Daardoor zal het gebouw vanzelfsprekend zeer hard opvallen en contrasteren met de verzorgde en gestileerde tuinomgeving.*

## **9.**

*De verwijzing van de beroepsindiener naar het wonen- in- meervoud wordt bovendien selectief en subjectief toegepast .*

*Het geprojecteerde appartementsgebouw ligt met name niet in een atypische omgeving met een willekeur van bouwwerken , maar komt precies midden in een gesloten wijk van eengezinswoningen .*

*De brutale positie van het gebouw ten opzichte van de uniforme directe omgeving is heel frappant .*

*Daarenboven is de afstand tussen het appartementsgebouw en zijn directe omgeving niet het enige relevante aspect .*

*Ook de hoogte van het gebouw is van belang .*

*Het appartementsgebouw steekt met kop en schouders uit boven de andere woningen en domineert , bij wijze van spreken , de omgeving .*

## **10.**

*De beroepsindiener argumenteert nog verder door te verwijzen naar gebouwen in de 'omgeving' , waar wel enkele kleine appartementsgebouwen staan en wat verder in de Vijfde Liniestraat en de Bergstraat ook een project is vergund met 54 assistentiewoningen en 42 appartementen .*

*Zij vergeet daarbij te vermelden dat de betrokken gebouwen buiten de kern van de verbindende eengezinswoningen liggen .*

*Wezenlijk zijn voormelde constructies opgeschoven in de richting van de dichte kern van de gemeente .*

*Zij kunnen derhalve geen enkele grond vormen om een appartementsgebouw midden in een tuinwijk met eengezinswoningen toe te staan .*

**11.**

*De beroepsindiener wijst tenslotte op het beleidsmatig aspect van stedenbouw .*

*Indien men onder het mom van 'wonen - in - meervoud' voortaan toelaat dat men tuinwijken op eenvoudige vraag mag aansnijden , dan opent men de doos van Pandora .*

*Bouwpromotoren kunnen dan net dezelfde weg van de beroepsindiener volgen .*

*Eerst koopt men een eengezinswoning , vervolgens dient men een stedenbouwkundige aanvraag in en wijzigt men desgewenst de aanvraag meerdere malen om te komen tot de laagste drempel .*

*Van zodra men finaal de vergunning heeft bekomen , vervangt men de eengezinswoning door een flatgebouw .*

*Wanneer dit proces repetitief wordt herhaald , dan blijft er op het einde van de rit geen tuinwijk met gezinswoningen over , maar is de gehele omgeving 'geappartementiseerd' en gebetonneerd tot een verzameling van op elkaar lijkende monotone appartementsgebouwen .*

*Dit conflicteert op zich met het juridisch kader van de V.C.R.O. , namelijk het behoud van ruimtelijke kwaliteit , zoals die moet worden verbeeld bij een landelijke gemeente .*

*...*

**4.**

De tweede tussenkomende partij antwoordt als volgt:

*" ...*

**4.**

*Wezenlijk is de fundering van de weigering van de stedenbouwkundige vergunning niet veranderd .*

*Op een perceel van 17 , 70 meter breed komt een gebouw met een plat dak , waarvan de hoogte reikt tot 8 , 95 meter zonder liftkooi en 9 , 95 meter met liftkooi , hoog uitstekend boven de bebouwde omgeving .*

*De directe omgeving , waarin het geprojecteerde appartementsgebouw zich bevindt , was en is immers een wijk met eengezinswoningen .*

*De woning van de tussenkomende partij bevindt zich midden in het geheel van deze eengezinswoningen .*

*De eengezinswoning , die de beroepsindiener kocht om te verbouwen tot een appartementsgebouw , situeert zich bovendien rechtstreeks op zeer korte afstand van de woning van de tussenkomende partij .*

## **5.**

*Door het solitair optrekken van een groot bouwvolume in een wijk van eengezinswoningen voltrekt zich een drastische schaalbreuk in het straatbeeld.*

*Het geprojecteerde appartementsgebouw past nochtans helemaal niet in de reeds lang bestaande woonvorm met eengezinswoningen en bungalows , onder meer juist naast en recht tegenover het geprojecteerde gebouw.*

*Het geprojecteerde bouwvolume komt bovendien derwijze dicht in de buurt van de perceelgrens van de tussenkomende partij dat diens privacy door de rechtstreekse inkijkmogelijkheden van de (toekomstige) bewoners van de appartementen in de leefruimte en in de slaapkamers zwaar geschonden wordt .*

*In de huidige situatie naast de woning van de tussenkomende partij een goed afscheiden buurwoning.*

*De verzoekende partij kan met de gehele familie rusting in de tuin zitten voor een ontbijt, een maaltijd of enig ander verdrijf.*

*In de geprojecteerde situatie ziet men zeer duidelijk dat de appartementen via de vensters en via de breed uitgebouwde terrassen rechtstreekse inkijk hebben op de gehele woning van de tussenkomende partij, zowel wat betreft de binnen leefruimte en de aansluitende tuin, als in de slaapkamers, die op de eerste verdieping zijn gelegen.*

*Op die wijze gaat de bestaande privacy van de verzoekende partij volledig teloor.*

*Door het nieuwe appartementsgebouw zal er tevens niet alleen minder zon op de woning van de tussenkomende partij schijnen; de hoogte van het gebouw zal tevens voor een aanzienlijke doorlopende beschaduwing zorgen, wat een volledige breuk is met de bestaande toestand.*

## **6.**

*Naast de binnendringing in de privacy en de oplopende beschaduwing , zal er eveneens een groeiende lawaaihinder zijn .*

*Met de intrede van de appartementen zal er immers niet één , maar zullen er vijf nieuwe gezinnen zich ter plaatse vestigen .*

*De lawaai factor zal dienovereenkomstig vermenigvuldigd worden met vijf.*

*De vijf nieuwe gezinnen brengen bovendien bijkomende extra verkeershinder met zich , meer bepaald met een potentieel van minstens 10 bijkomende voertuigen .*

*Al deze elementen zorgen voor een substantiële hinder voor de bestaande originele wijk van eengezinswoningen, en voor de tussenkomende partij in het bijzonder.*

*De woning van deze laatste situeert zich op een afstand van nauwelijks twee meter van de grensscheiding met het nieuwe gebouw.*

*...*

5.

De verzoekende partij voegt nog het volgende toe in haar wederantwoordnota:

“ ...

*In de antwoordnota zet de verwerende partij uiteen dat de meergezinswoning bestaat uit drie bouwlagen met plat dak en de kroonlijst dus hoger is dan de aanpalende eengezinswoningen die bestaan uit twee bouwlagen en een zadeldak. Uiteraard verklaart dit niet hoe de Bestendige Deputatie tegelijkertijd wel tot het oordeel kwam dat de beide bouwwerken een gelijkaardig bouwvlak beslaan en dus een vergelijkbaar volume hebben. Ofwel zijn de bouwwerken vergelijkbaar (op visueel-vormelijk vlak) ofwel niet.*

... ”

*Het kwestieuze bouwvoorschrift met betrekking tot de bouwhoogte geeft een duidelijke indicatie wat aanvaardbaar wordt geacht en dit geldt uiteraard des te meer nu de aanvraag slechts drie bouwlagen voorziet met plat dak (en dus zonder extra woonlaag onder dak) en dus geen maximalistische invulling geeft aan de voorschriften.*

*In zoverre bepaalde voorschriften op gedetailleerde wijze het visuele aspect (alook de hinderaspecten en het ruimtegebruik) regelen van de beoogde meergezinswoningen worden zij geacht overeenkomstig artikel 4.3 1 § 2 eerste lid, 3° VCRO de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.*

*Dit principe geldt ook voor stedenbouwkundige voorschriften omdat de stedenbouwkundige voorschriften van een stedenbouwkundige verordening tot op zekere hoogte de stedenbouwkundige voorschriften inzake bestemming, inrichting en/of beheer die in een RUP kunnen voorkomen kunnen overlappen. (RvSt. 208.710 van 5 november 2010, n.v. ZON EN ZEE en de FEDERATIE VAN PROJECTONTWIKKELAARS)*

*In haar antwoordnota wijst de verwerende partij op de in de verordening vooropgestelde reikwijdte en dan met name op hoofdstuk 1 § 3 waarin staat opgenomen dat: "De verordening regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg en zal een aanvraag die hieraan in strijd wordt geacht, ook indien deze voldoet aan de regels van de verordening, steeds kunnen weigeren "*

*Waar de verordening weliswaar uitdrukkelijk stelt dat de aanvragen steeds op hun eigen merites moeten worden beoordeeld, kan er anderzijds niet omheen gegaan worden dat zij ook een aantal aspecten van de goede plaatselijke aanleg uitdrukkelijk regelt en dus de beoordelingsvrijheid enigszins beperkt of stuurt, minstens een zwaardere motiveringsplicht oplegt. De Bestendige Deputatie kon derhalve niet volstaan met een bloemlezing te geven van de principes van het ruimtelijk rendement zonder deze principes vervolgens concreet af te wegen tegen het project.*

*In dat verband wijst de verzoekende partij er ook op dat middels de inwerkingtreding van het decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving van 8 december 2017 door de decreetgever eendrachtig het begrip 'ruimtelijk rendement' naar voren werd geschoven als bijkomende beoordelingsgrond bij de toets van de goede ruimtelijke ordening en waarbij verdichting nabij de kern en verweving centraal staan (VI. Parl. St. MvT. 1149 (2016-2017) - Nr. 1)*

*Welnu, de aanvraag is gelegen op minder dan 100-meter van de Mena-toren (cultureel centrum) dat de dorpskern van de gemeente Rotselaar kenmerkt. Logisch gevolg van deze centrale ligging is dat de gehele Rodenbachstraat werd aangeduid in de stedenbouwkundige verordening als gebied waar kernversterking is aangewezen. De verdere bestemming van lintbebouwing en bebouwingswijze die de tussenkomende partijen verdedigen, is dus niet langer aangewezen op deze plaats. (zie stuk 5)*

*De Bestendige Deputatie kon besluitend niet in alle redelijkheid komen tot het besluit dat de aanvraag strijdig is met de goede ruimtelijke ordening aan de hand van de motieven aangehaald in de bestreden beslissing en in het licht van de gemeentelijke verordening 'wonen-in-meervoud' dat de bouw van meergezinswoningen met meerdere bouwlagen expliciet ruimtelijk aanvaardbaar acht en hoger en denser bouwen dan de bestaande omgeving en gekenmerkt door eengezinswoningen per definitie vooropstelt.*

*...*

*Daarenboven zou het uitvoeren van deze suggestie, in tegenstelling tot wat wordt beweerd wel degelijk haar gevolgen hebben voor het bouwprogramma. Het achteruit schuiven van de derde bouwlaag zou met name leiden tot een grotere inkijk bij de naburige percelen en dus hinder maar ook zal de meergezinswoning een afwijkend profiel verkrijgen ten opzichte van de aanpalende gekoppelde eengezinswoningen en waar de tweede bouwlaag eveneens terugspringt ten opzichte van de achtergevel. Kortom, de voorgestelde planwijziging zal niet tot gevolg hebben de goede ruimtelijke ordening wordt gevrijwaard, integendeel. Tot slot werd de stedenbouwkundige verordening "wonen-in-meervoud" herzien in juni 2017 —en dus na het indienen van de aanvraag- waardoor bijkomend een inplantingsafstand van 5 meter moet worden nageleefd en de aanvraag langs de linkerzijde slechts een afstand van 3,12 meter tav de perceelsgrens in acht neemt. Langs de zijde van de woning van tweede verzoekende partij stelde het project reeds een afstand van 5 meter voorop. Het indienen van een nieuwe aanvraag in overeenstemming met de suggestie van de Bestendige Deputatie is dus niet langer mogelijk. (stuk 6)*

*...*

#### *Beoordeling door de Raad*

##### *1.1.*

De verzoekende partij betwist in essentie het weigeringsmotief van de bestreden beslissing, met name de onverenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening.

Artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° VCRO bepaalt dat een vergunning moet worden geweigerd indien het aangevraagde onverenigbaar is met, aan de ene kant, de stedenbouwkundige voorschriften of de verkavelingsvoorschriften, voor zover daarvan niet op geldige wijze kan worden afgeweken, en, aan de andere kant, de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Het aangevraagde is niet gelegen in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning. In dat geval behoort het tot de wettelijk toegekende appreciatiebevoegdheid van de verwerende partij om, binnen de grenzen van de door het gewestplan opgelegde bestemmingsvoorschriften, in deze woongebied, overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° en 2° VCRO op concrete wijze te onderzoeken en te oordelen of de aanvraag al dan niet verenigbaar is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening, rekening houdend met de ingediende bezwaren en adviezen.

Uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 2° VCRO volgt onder meer dat een vergunningverlenend bestuursorgaan bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening rekening moet houden met

de in de omgeving bestaande toestand. De “in de omgeving bestaande toestand” is de voor het dossier “relevante” in de omgeving bestaande toestand, rekening houdende met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria uit artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 1° VCRO die voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen onderzocht te worden.

De mogelijke relevante aandachtspunten en criteria zijn de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4 VCRO. Uit de bestreden beslissing moet duidelijk blijken op welke met de plaatselijke aanleg en de goede ruimtelijke ordening verband houdende overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de vergunning al dan niet te verlenen.

#### 1.2.

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

Afhankelijk van de aard en de omvang van het aangevraagde, en in zoverre dit bij de beoordeling daadwerkelijk relevant is, moet het vergunningverlenend bestuursorgaan eveneens de inpasbaarheid in de ruimere omgeving onderzoeken. Het onderzoek naar de inpasbaarheid van de aanvraag in een ruimere omgeving is echter van minder doorslaggevende aard en kan er alleszins niet toe leiden dat de inpasbaarheid in de onmiddellijke omgeving – de naastliggende percelen in het bijzonder – die de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening het sterkst beïnvloedt, buiten beschouwing wordt gelaten.

#### 2.

De artikelen 2 en 3 Motiveringswet bepalen dat elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen moet vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen, en dat deze overwegingen afdoende moeten zijn.

Een vergunningsbeslissing moet derhalve duidelijk en op afdoende wijze de redenen opgeven waarop het vergunningverlenend bestuursorgaan zijn beslissing steunt. Bij het beoordelen van de wettigheid van een vergunningsbeslissing moet derhalve rekening gehouden worden met de redenen die omschreven zijn in de vergunningsbeslissing en kan er geen rekening worden gehouden met aanvullende argumentatie in latere procedurestukken.

Het zorgvuldigheidsbeginsel impliceert dat het vergunningverlenend bestuursorgaan bij de feitenvinding slechts na een zorgvuldig onderzoek én met kennis van alle relevante gegevens een beslissing neemt. Om aan de op hem rustende (formele) motiveringsplicht te voldoen, moet het vergunningverlenende bestuursorgaan duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende motieven vermelden die zijn beslissing verantwoorden. Alleen met de in de beslissing formeel verwoorde motieven kan er rekening worden gehouden.



### 3.1.

Met de bestreden beslissing vergunt de verwerende partij de bouw van een meergezinswoning met vijf appartementen. De voorliggende aanvraag voorziet een gebouw bestaande uit drie bouwlagen onder een plat dak, waarbij de bovenste laag 4,42 meter terugspringt ten opzichte van de achtergevel, met een totale bouwhoogte van 8,95 meter en een gevelbreedte van 17,50 meter.

Zoals hoger (onder punt 1.1.) reeds vastgesteld, ligt de bouwplaats niet binnen de perimeter van een gemeentelijk plan van aanleg, ruimtelijk uitvoeringsplan of verkavelingsvergunning. De voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “wonen-in-meervoud” van de gemeente Rotselaar gelden wel.

De stedenbouwkundige voorschriften van de stedenbouwkundige verordening hebben bindende en verordenende kracht, en behoren tot het wettelijk beoordelingskader van de voorliggende vergunningsaanvraag. Anders dan de verzoekende partij dit evenwel ziet, worden die voorschriften niet met toepassing van artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3° VCRO geacht de goede ruimtelijke ordening te vertolken. Die bepaling heeft het over “een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning”.

Een stedenbouwkundige verordening figureert niet in die opsomming. Ook in de parlementaire voorbereiding van die bepaling wordt er consequent van “een gedetailleerd bestemmingsplan (een RUP of een gemeentelijk plan van aanleg) of een verkavelingsvergunning” gesproken (memorie van toelichting, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 126).

Waar de verhouding tussen een stedenbouwkundige verordening en een ruimtelijk uitvoeringsplan wordt toegelicht, wordt er in de parlementaire voorbereiding zelfs uitdrukkelijk op de onderscheiden finaliteit van of “traditionele taakverdeling” tussen bestemmingsplannen en stedenbouwkundige verordeningen gewezen. Waar “[in] beginsel en voor het overgrote deel van hun voorschriften (...) de bestemmingsplannen bedoeld (zijn) om de ruimtelijke ordening van een gebied te regelen”, hebben “de stedenbouwkundige verordeningen, ook wanneer hun territoriale gelding ruimer is dan die van een ruimtelijke ordeningsplan, betrekking (...) op de concrete opbouw van individuele gebouwen of gebouwencomplexen.” (memorie van toelichting, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, 41).

Een stedenbouwkundige verordening mist in de ogen van de decreetgever het planmatig karakter van een bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning om de concrete, aan de specifieke omstandigheden aangepaste ordening van een gebied te regelen.

### 3.2.

De beoordeling van de verenigbaarheid van de aangevraagde meergezinswoning met de goede ruimtelijke ordening mag om de bovenstaande redenen niet beperkt blijven tot het onderzoek van de overeenstemming van de aanvraag met de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “wonen-in-meervoud”. Dit wordt ook uitdrukkelijk bepaald in hoofdstuk 1, §3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “wonen-in-meervoud”, die expliciet bepaalt dat, naast een toets aan de stedenbouwkundige voorschriften van de verordening, ook een toets aan de goede ruimtelijke ordening noodzakelijk is:

“ ...

#### *§3. Verhouding met de goede ruimtelijke ordening*

*De verordening regelt een aantal aspecten die de goede plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen. De vergunningverlenende overheid zal echter elke aanvraag toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg en zal*

*een aanvrager die hiermee in strijd worden geacht, ook indien deze niet voldoet aan de regels van de verordening, steeds kunnen weigeren.*

*...”*

### 3.3.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij in de bestreden beslissing eerst en vooral overgaat tot het toetsen van de vergunningsaanvraag aan de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. Onder punt e) van de bestreden beslissing komt zij tot de vaststelling dat het ontwerp voldoet qua woonkwaliteit en qua mobiliteit aan de voorschriften van hoofdstuk 4 en 5 van de verordening. Onder punt f) van de bestreden beslissing toetst de verwerende partij de aanvraag aan de voorschriften van hoofdstuk 3 van de verordening over de uiterlijke kenmerken van meergezinswoningen, onder andere inplanting, bouwhoogte en bouwdiepte.

De verwerende partij is van oordeel dat het volume en het bouwvlak van het aangevraagde appartementsgebouw overeenstemt met dat van de bestaande bebouwing in de omgeving, met name de twee gekoppelde eengezinswoningen. Deze door de verwerende partij gemaakte beoordeling wordt niet betwist door de verzoekende partij. De verwerende partij gaat vervolgens over tot het toetsen van aanvraag aan de goede ruimtelijke ordening en komt tot de volgende vaststelling:

*“ ...*

*g) Naast de bepalingen van de verordening die de goede ruimtelijke ordening nastreven blijft een toetsing van de aanvraag aan de goede plaatselijke aanleg noodzakelijk. De bestaande bebouwing langs de Rodenbachlaan wordt voornamelijk gekenmerkt door een residentiële bebouwing bestaande uit één of twee bouwlagen, afgewerkt met hellende daken. Er is toch heel wat variatie in bouwstijlen en materialen en er komen op deze plaats ook andere typologieën voor. Op 20 m van het betrokken goed ligt bijvoorbeeld een grotere handelszaak bestaande uit één bouwlaag onder een plat dak. Het hogere Mena-gebouw bepaalt op deze plaats mee het straatbeeld. Dit gebouw bestaat uit vijf bouwlagen. De voorliggende aanvraag voorziet een gebouw bestaande uit drie volwaardige bouwlagen met een totale bouwhoogte van 8,95 m en een gevelbreedte van 17,50 m. De combinatie van deze hoogte en gevelbreedte leiden ertoe dat de voorgevel zeer dominant overkomt op deze plaats. Dit kan vermeden worden door de derde laag beperkt terug te trekken ten opzichte van de voorgevel. Zo wordt de derde bouwlaag als minder dominant ervaren. Het naar achter schuiven van de bovenste bouwlaag hoeft helemaal geen gevolgen te hebben op het bouwprogramma, het zou alleen betekenen dat de teruggetrokken afstand achteraan iets zou verminderen. Het verschuiven van de bovenste bouwlaag zal wel een andere binneninrichting vereisen, een aanpassing van de gevels en waarschijnlijk ook een aanpassing van de stabiliteit. In die zin betreft deze wijziging een grondige plaanpassing, die niet als voorwaarden van een mogelijke vergunning kunnen opgenomen worden. Bijgevolg komt de voorliggende aanvraag niet in aanmerking voor vergunning binnen deze procedure.*

*...”*

### 3.4.

Uit het voorgaande volgt dat de verwerende partij erop wijst dat de bestaande omgeving gekenmerkt wordt door een residentiële bebouwing bestaande uit één of twee bouwlagen met hellende daken, terwijl de voorliggende aanvraag een gebouw voorziet bestaande uit drie volwaardige bouwlagen met een totale bouwhoogte van 8,95 meter en een gevelbreedte van 17,50 meter.

De verwerende partij vervolgt dat de combinatie van deze bouwhoogte en gevelbreedte ertoe zal leiden dat de voorgevel zeer dominant overkomt op deze plaats en dat dit kan vermeden worden door de derde laag beperkt terug te trekken ten opzichte van de voorgevel. De verwerende partij besluit dat, door het volume van het gebouw over drie bouwlagen aan de straatzijde te concentreren, een dominante voorgevel wordt gecreëerd die niet past op deze plaats.

#### 3.5.

De verzoekende partij houdt voor dat de beoordeling betreffende het bouwvolume en de gevelbreedte en bouwhoogte handelen over eenzelfde aspect, met name het visueel-vormelijk aspect, wat ervoor zorgt dat deze motieven inherent tegenstrijdig zijn.

De verzoekende partij die een middel aanvoert met betrekking tot de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede ruimtelijke ordening dient aan te tonen dat een bestreden beslissing op dat punt onregelmatig is, hetgeen impliceert dat moet aangetoond worden dat de motieven van de bestreden beslissing niet steunen op juiste feitelijke gegevens, op een correcte beoordeling van deze gegevens of kennelijk onredelijk zijn.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij op grond van de toets aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening oordeelt dat het volume en het bouwvlak van de meergezinswoning vergelijkbaar is met deze van de omliggende bebouwing en dat zij op grond van de toets aan de goede ruimtelijke ordening oordeelt dat de voorgevel te dominant overkomt op deze plaats en dit gelet op de effectieve gevelbreedte en de effectieve bouwhoogte van de op te richten meergezinswoning. De Raad is van oordeel dat het volume en het bouwvlak duidelijk te onderscheiden aspecten zijn van de voorgevel en dat deze aspecten aanleiding kunnen geven tot een verschillende beoordeling.

Deze overwegingen in de bestreden beslissing getuigen naar het oordeel van de Raad van een afdoende zorgvuldige beoordeling. De verzoekende partij toont derhalve niet aan dat de beoordeling van de verwerende partij onjuist, onzorgvuldig of kennelijk onredelijk is.

#### 4.1.

De verzoekende partij voert verder nog aan dat de verwerende partij geen rekening houdt met de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen, zoals vastgesteld in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "wonen-in-meervoud", en dat de verwerende partij een bestendiging van de bestaande ordening vooropstelt en geen meergezinswoningen zou willen vergunnen.

De Raad stelt vast dat de verwerende partij onder punt d) van de bestreden beslissing uitgebreid ingaat op de beleidsmatige gewenste ontwikkelingen in de kern van Rotselaar, waarbij de verwerende partij expliciet oordeelt dat de typologie van vrijstaande eengezinswoningen niet langer houdbaar is in een kern als Rotselaar en dat deze goed uitgeruste kern de plaats bij uitstek is om verdichting toe te laten en een optimaal ruimtelijk rendement na te streven.

De verwerende partij vervolgt dat het verderzetten van de bestaande toestand niet bijdraagt tot een optimaal ruimtelijk rendement op deze plaats, maar dat dit alles dient te gebeuren met respect voor de kwaliteit van de bestaande woon- en leefomgeving, waarbij een beoordeling van het project op basis van de goede ruimtelijke ordening op deze plaats noodzakelijk blijft.

#### 4.2.

De verzoekende partij kan niet gevolgd worden waar zij voorhoudt dat deze intenties zich niet vertalen en mee in overweging genomen worden bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening komt de verwerende partij tot de

conclusie dat de voorgevel zeer dominant overkomt op deze plaats, maar de verwerende partij suggereert vervolgens een oplossing om hieraan tegemoet te komen, met name het beperkt terugtrekken van de derde bouwlaag ten opzichte van de voorgevel. Het feit dat de verwerende partij een alternatief suggereert, houdt in dat zij geenszins gekant is tegen het vergunnen van een meergezinswoning op deze plaats.

4.3.

Zoals hoger reeds werd vastgesteld, kan de verzoekende partij evenmin gevolgd worden waar zij voorhoudt dat de verwerende partij geen rekening houdt met de stedenbouwkundige verordening “wonen-in-meervoud”. De verwerende partij heeft de aanvraag tot het oprichten van een meergezinswoning expliciet getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “wonen-in-meervoud” (zie punt e) en f) van de bestreden beslissing), waarna zij is overgegaan tot een toets aan de goede ruimtelijke ordening (zie punt g) van de bestreden beslissing).

5.

Het middel wordt verworpen.

## **VII. KOSTEN**

1.

Met toepassing van artikel 33 DBRC-decreet legt de Raad de kosten van het beroep, inclusief de hierna bedoelde rechtsplegingsvergoeding, geheel of voor een deel ten laste van de partij die ten gronde in het ongelijk gesteld wordt.

Artikel 21, §7 DBRC-decreet bepaalt dat de Raad op verzoek een rechtsplegingsvergoeding kan toekennen, die een forfaitaire tegemoetkoming is in de kosten en erelonen van de advocaat van de partij die ten gronde in het gelijk gesteld wordt.

2.

In zoverre het beroep van de verzoekende partij wordt verworpen en zij derhalve als de ten gronde in het ongelijk gestelde partij moet worden aangeduid, blijft het door haar betaalde rolrecht ten hare laste en moet haar verzoek tot het toekennen van een rechtsplegingsvergoeding worden afgewezen.

3.

In zoverre de tussenkommende partijen vragen om de kosten van het beroep ten laste van de verzoekende partij te leggen en hen beiden een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, merkt de Raad vooreerst op dat op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet een tussenkommende partij niet kan worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding en die vergoeding evenmin kan genieten. Het verzoek van de tussenkommende partijen om een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro toe te kennen, wordt verworpen.

De Raad is van oordeel dat het passend voorkomt om het rolrecht van de tussenkommende partijen niet ten laste van de verzoekende partij te leggen aangezien de tussenkommende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure. Bovendien bestaat het risico dat door de tenlastelegging aan de verzoekende partij van de kosten van de tussenkomst het recht op toegang tot de rechter onredelijk wordt bezwaard.

De verzoekende partij kan moeilijk inschatten hoeveel partijen er zullen tussenkomen in de procedure. Door de kosten van de tussenkomst ten laste te leggen van de verzoekende partij, bestaat het risico dat ze financieel wordt afgeschrikt om een beroep in te stellen.

#### **BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN**

1. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Arnaut CORNILLIE en de heer Nico SCHERPEREEL is ontvankelijk.
2. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
3. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partij, bepaald op 200 euro, ten laste van de verzoekende partij.
4. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 2 juli 2019 door de derde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Stephanie SAMYN

Filip VAN ACKER