

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 5 februari 2019 met nummer RvVb-A-1819-0597  
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0489-A

Verzoekende partij	de heer <b>Marc VERMEIREN</b> , met woonplaatskeuze te 3118 Werchter (Rotselaar), Rochusstraat 7
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van <b>VLAAMS-BRABANT</b>
Tussenkommende partijen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente <b>ROTSELAAR</b>  vertegenwoordigd door advocaat Bert BEELEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24</li><li>2. de nv <b>SALENCO</b>  vertegenwoordigd door advocaat Sylvain VAN ROY, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Brusselsesteenweg 415</li><li>3. de heer <b>Mark HAEMS</b></li><li>4. mevrouw <b>Cindy VANDERBORGHT</b></li></ol> beiden wonende te 3118 Werchter (Rotselaar), Sint Jansstraat 34

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partij vordert met een aangetekende brief van 13 maart 2017 de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 1 december 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partij tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar van 18 juli 2016 verworpen, en het administratief beroep van derde en vierde tussenkommende partij onontvankelijk verklaard.

Verwerende partij heeft aan tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van een meergezinswoning met 9 wooneenheden en het aanleggen van verhardingen op een perceel gelegen te Rotselaar, Sint Jansstraat 61-63, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 264B.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 30 mei 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat eerste tussenkomende partij met een beschikking van 19 februari 2018 toe in de debatten.

Tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 2 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tweede tussenkomende partij met een beschikking van 19 februari 2018 toe in de debatten.

Derde en vierde tussenkomende partij verzoeken met een aangetekende brief van 13 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat derde en vierde tussenkomende partij met een beschikking van 19 februari 2018 toe in de debatten.

2.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Eerste tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Tweede tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. Verzoekende partij dient een wederantwoordnota in. Eerste tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in. Tweede tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

3.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 10 juli 2018.

De heer Marc VERMEIREN voert het woord voor verzoekende partij. Verwerende partij verschijnt schriftelijk. Advocaat Liesbeth PEETERS *loco* advocaat Bert BEELEN voert het woord voor eerste tussenkomende partij. Advocaat Willem-Jan INGELS *loco* advocaat Sylvain VAN ROY voert het woord voor tweede tussenkomende partij. Derde en vierde tussenkomende partij, hoewel behoorlijk opgeroepen, verschijnen niet op de zitting.

4.

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.

Tweede tussenkomende partij dient op 26 april 2016 bij eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het bouwen van een meergezinswoning met 9 wooneenheden”*.

2.

Het perceel ligt volgens het gewestplan ‘Leuven’, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, in woongebied.

Het perceel ligt ook binnen de perimeter van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “wonen-in-meervoud”, in een woongebied type 1.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 9 mei 2016 tot en met 7 juni 2016, dient onder meer verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Tweede tussenkomenende partij verleent op 18 juli 2016 een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“ ...

Openbaar onderzoek

... Het college ... neemt omtrent deze bezwaarschriften volgend standpunt in: ...

1. Het bouwontwerp sluit niet aan bij de bouwstijl van de omgeving. Het visuele contrast met de lage huizen aan de overkant van de Sint Jansstraat (nrs 32 -42) zal zeer storend zijn. Het geplande bouwproject staat haaks op het historisch beeld van Werchter.
2. Momenteel bevindt zich op de percelen Sint Jansstraat 61-63 een hoekhuis met lagere achterbouw en ommuurde tuin. Dit zorgt voor variatie in het straatbeeld van de Sint-Jansstraat die weggevaagd zal worden door een doorlopend gebouw van 32m breed en 9,48 m hoog.
3. De hoogte van het geplande bouwproject zal door inkijk in huis en tuin de privacy van de omliggende woningen aantasten. Tevens zal de lichtinval van deze woningen verstoord worden.
4. De bouwaanvraag argumenteert dat het 'plein' gelegen op de hoek Sint Jansstraat-Rochusstraat voldoende open ruimte garandeert. Maar er is geen sprake van een werkelijk plein.
5. Er is geen probleem met het bouwen van meergezinswoningen in het centrum van Werchter en in onze onmiddellijke omgeving, maar dat moet gebeuren binnen de bestaande woonvolumes. Enkel op die manier zal Werchter zijn dorpskarakter en historische waarde kunnen bewaren. ...
8. Met straatbreedtes van 4,68 m van de Sint Jansstraat en 4 m Van de Rochusstraat is de inplanting van een dergelijk gebouw niet te verantwoorden. Het bouwen van zo'n project zal het huidige zicht in de Sint Jansstraat nog smaller maken en een "tunnel-gevoel" geven. De absolute maximumgrootte op deze plaats is een gebouw met 2 bouwlagen + teruggetrokken dakverdieping. ...
10. De gemeente heeft de regel dat er 2 parkeerplaatsen per appartement moet zijn, maar de gemeente houdt zich er niet aan en vind allerlei manieren om dit te omzeilen. ...
15. De toegang vanuit de Rochusstraat moet zoveel mogelijk vermeden worden, wat gezegd is voor het project op de hoek Rochusstraat - Tremelobaan. Bij dit project lijkt dat ineens niet nodig te zijn. ...
17. Het groen verdwijnt. Het groen dak is niet zichtbaar vanaf de straat en dus geen meerwaarde voor de omgeving.
18. In de Rochusstraat is er nu al een probleem met wateroverlast bij hevige regen. Het plaatsen van opvangbakken en groene daken zullen geen oplossing vinden.
19. Is er voldoende zicht en ruimte gegarandeerd om veilig de weg op te rijden? ...
22. Er zijn 18 parkeerplaatsen voorzien. De 5 parkeerplaatsen die langsheen de Rochusstraat kunnen niet door de bezoekers gebruikt worden, maar zullen door de bewoners zelf worden ingenomen.
23. Er is een tekort aan staanplaatsen voor fietsen. Er dienen er 36 te worden voorzien, maar er zijn er maar 31.
24. De in- en uitgang van de garage aan de Rochusstraat zal voor verkeersoverlast zorgen in de zeer smalle en verkeersluwe straat.

Het college ... neemt hieromtrent volgend standpunt in:

1. In de omgeving zijn verschillende bouwstijlen te vinden van verschillende tijden. Zo is het aanpalende gebouw ook een nieuw appartementsgebouw. Hierdoor past het gebouw met zijn stijl in de omgeving.
2. Het gebouw is met drie lagen lager dan als het de algemene vorm had van 2 lagen en een dak. Door de insprongen langsheen de Rochusstraat is wordt er ademruimte gecreëerd en ruimte voor groen. Door de inplanting langsheen de Sint Jansstraat sluit het gebouw aan het

aanpalende appartementsgebouw, zodat de wachtmuur verdwijnt. Gekeken naar de 3D-beelden is te zien dat het gebouw niet te groot is en past in zijn omgeving en op het perceel.

3. De leefruimtes en terrassen zijn allen gericht naar de Rochusstraat. Door een minimale afstand van 5,5 m van de straat, wordt er voldoende afstand van de woningen gehouden om de privacy van de omwonenden zoveel mogelijk te waarborgen. Uit de schaduwstudies blijkt dat de lichtinval niet meer gestoord wordt dan bij een woning van 2 lagen en een hellend dak.

4. De ruimte tussen het kruispunt en het gebouw zorgen voor groen en ademruimte en geeft aan mensen de mogelijkheid om op het bankje te zitten.

5. De aanvraag voldoet aan de gemeentelijke verordening voor het bouwen van meergezinswoningen. Het gebouw heeft zelfs een woonlaag minder dan dat maximaal kan worden toegestaan. Door de verschillende bouwstijlen in de onmiddellijke omgeving past is het gebouw planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord. ...

8. Het voorziene project is nu lager dan als het een gebouw zou zijn van 2 lagen en een dak. Door de insprongen langsheen de Rochusstraat wordt er voldoende adem- en groenruimte gecreëerd. Gekeken naar de 3D beelden is te zien dat de hoogte past in zijn omgeving. Vooral door de ligging op een hoek, mag er een klemtoon worden voorzien in het straatbeeld. ...

10. Het parkeer coëfficiënt is vastgelegd in de verordening. Dit is één van de voorschriften binnen de verordening. Als de parkeer coëfficiënt om een bepaalde reden niet kan worden gehaald, kan hier enkel gemotiveerd van worden afgeweken en met een deelauto worden gewerkt. De voorliggende aanvraag voldoet aan het opgelegde parkeer coëfficiënt Er worden 13 parkeerplaatsen in de kelder voorzien en 5 parkeerplaatsen aan de Rochusstraat. ...

15. Bij een project wordt altijd gekeken welke de beste straat is om een toegang te voorzien. Bij dit project is dat de Rochusstraat. ...

17. Gelet op de afwijkende vorm van het perceel doordat het op een hoek ligt, zijn er weinig mogelijkheden voor de inplanting van het gebouw. Toch wordt er nog groen voorzien langsheen de Rochusstraat, wat te verantwoorden is gelet op de ligging van het perceel in het centrum en de vorm van het perceel. Het groendak is dan misschien niet zichtbaar, maar heeft wel een meerwaarde voor de omgeving gelet op klimaat en waterberging.

18. Het regenwater wordt in het project opgevangen en zoveel mogelijk herbruikt (bijv. voor het doorspoelen van toiletten). Samen met het groendak zorgt dit ervoor dat er zo weinig mogelijk regenwater in de riolering zal komen. Verder dient de aanvraag te voldoen aan de geldende verordening voor de opvang en hergebruik van hemelwater.

19. Doordat er geen bebouwing bij de uitgang van de in-uitrit van de ondergrondse garage staat, en aangezien het laatste gedeelte geen helling is voorzien, heeft de uitrijdende automobilist genoeg zicht op de omgeving om veilig de Rochusstraat in te draaien. ...

22. De parkeercoëfficiënt houdt rekening met plaatsen voor bezoekers en voor de bewoners zelf. Er zal worden opgelegd in de voorwaarden dat op de bovengrondse parking minimaal 3 parkings moeten voorbehouden worden voor bezoekers. Deze parkeerplaatsen mogen dus niet verkocht worden aan individuele eigenaars.

23. Er werd een afwijking aangevraagd voor het aantal fietsstalplaatsen. Door de hoekige vorm van het perceel is het moeilijk om voldoende ruimte voor fietsen te voorzien. Er zijn 31 officiële fietsstalplaatsen voorzien. Er zal worden opgelegd dat er bovengronds nog 5 extra plaatsen moeten bij voorzien worden. Dit is mogelijk wanneer de fietsen geschrinkt worden geplaatst.

24 Het gebouw staat aan het einde van de Rochusstraat. De toename van het aantal woongelegenheden zal de capaciteit van de omliggende straten niet overschrijden.

...

Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar:

Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften: De bouwplaats is volgens het gewestplan ... gelegen in woongebied

...

Watertoets: Hieromtrent werd geen advies gevraagd ... Het goed is niet gelegen in een recent overstroomd gebied en niet in een van nature overstromingsgebied of in een overstromingsgevoelig gebied. Gelet op de huidige toestand dient in alle redelijkheid geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Enkel wordt door de toename van de bebouwde en van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Het hemelwater afkomstig van de meergezinswoning dient

opgevangen te worden in een hemelwaterput en te worden herbruikt. De verhardingen dienen waterdoorlatend te worden aangelegd.

*Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:* Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend. De onmiddellijke omgeving bestaat uit hoofdzakelijk ééngezinswoningen en in zeer beperkte mate meergezinswoningen die in open, halfopen en in gesloten verband werden opgericht. ...

*Kenmerken:* ...

Er worden de volgende afwijkingen gevraagd op de voorschriften van de gemeentelijke verordening 'wonen in meervoud':

- de inrit naar de ondergrondse fietsenstalling is steiler dan 8%. Op dit op te lossen wordt er in de helling naar de ondergrondse garage een trap gemaakt zodat fietsers in en uit de parking kunnen stappen.
- volgens de voorschriften van de verordening dienen er 36 fietsparkeerplaatsen te worden voorzien. Er worden officieel 26 fietsparkeerplaatsen voorzien.
- de fietsenparking wordt niet collectief voorzien.

*Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:* ...

- Functionele inpasbaarheid, gebruiksgenot, bouwdichtheid, ruimtegebruik, schaal en visueel-vormelijke elementen:

Het project voldoet grotendeels aan de verordening "wonen in meervoud", type 1 gebied. Het project voorziet zelfs maar 3 woonlagen in plaats van de mogelijke 4 woonlagen. Hierdoor is het gebouw zelfs lager dan het aanpalende appartementsgebouw met 2 lagen en een hellend dak.

Langsheen de Rochusstraat is meer openheid voorzien in de vorm van een groenzone en parkeerplaatsen. Dit zorgt voor afstand vanaf de Rochusstraat waardoor er meer ademruimte komt.

Hierdoor wordt er met de leef- en buitenruimtes voldoende afstand gehouden van de woningen in de Rochusstraat.

Langsheen de Sint Jansstraat zijn voornamelijk slaap- en badkamers voorzien, waardoor er zoveel mogelijk rekening wordt gehouden met de privacy van de woningen aan de Sint-Jansstraat.

De schaal van het project sluit aan bij de bestaande omgeving. In de nabijheid en in het centrum van Werchter zijn reeds verschillende meergezinswoningen opgetrokken.

Door het ondiepe karakter van het perceel, en door de ligging in een scherpe hoek tussen twee straten, is de bouwdichtheid op het perceel groter dan gemiddeld. Echter juist doordat het op een hoek gelegen is aan een kruispunt en aan twee straten, en mede door de open ruimte langsheen de Rochusstraat, is de bebouwingsdichtheid niet storend.

Gekeken naar de 3D beelden is te zien dat de hoogte past in zijn omgeving. Vooral door de ligging op een hoek, mag er een klemtoon worden voorzien in het straatbeeld. Tevens ligt het in de kern van Werchter, waar een hogere bouwdichtheid wordt toegelaten.

De afwijkingen voor het aantal fietsparkeerplaatsen is te verantwoorden gelet op het feit dat er bovengronds nog ruimte is om minimaal 5 fietsen te plaatsen indien de fietsen geschrinkt worden geparkeerd. Tevens is het nog mogelijk om een fiets te stallen bij de autoparkeerplaats. Hierdoor kunnen er voldoende fietsparkeerplaatsen worden voorzien.

- Mobiliteitsimpact:

De realisatie van 9 woongelegenheden zorgt voor een beperkte toename van de mobiliteit. De in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage voorziet mogelijkheid voor de auto's om bovenaan de inrit, en weg van de straat te wachten.

...

- Hinderaspecten:

Door de leef- en buitenruimtes teruggetrokken aan de Rochusstraat te voorzien, wordt de hinder naar de aanpalende percelen zoveel mogelijk beperkt.

- Andere beoordelingscriteria: ...

*Het toegankelijkheidsbureau bracht op 19 mei 2016 een ongunstig advies uit ... In de voorwaarden van de stedenbouwkundige vergunning wordt dit mee opgenomen.*

*...*

*Advies van het college van burgemeester en schepenen*

*Het college ... geeft de vergunning af aan de aanvrager ... De vergunning wordt afgeleverd onder volgende voorwaarden:*

- 1. De bouwwerken uit te voeren zoals wordt aangevraagd en goedgekeurd mits volgende aanpassingen:
    - het gebouw dient toegankelijk gemaakt te worden volgens de voorschriften en het advies van het toegankelijkheidsbureau dd 19 mei 2016 ...
    - het vloerpeil van het gelijkvloers dient verlaagd te worden zodat de helling naar de inkomdeur minder is dan 2%
    - er dienen nog minimaal 5 fietsparkeerplaatsen bovengronds te worden voorzien, zodat de er in totaal minimaal 11 fietsparkeerplaatsen bovengrond worden voorzien. De fietsen worden geschrinkt gestald.*
  - 2. De vergunning is enkel geldig als het gehele projectgebied wordt uitgevoerd. De groene ruimte en de bebouwde ruimte horen binnen 1 project en dienen allebei uitgevoerd te worden.*
  - 3. De aanplanting van het groen dient te gebeuren in het eerst volgende plantseizoen na voltooiing van de bouw. Het onderhoud van de groenzone is de verantwoordelijkheid van de eigenaars van de meergezinswoning.*
  - 4. In de basisakte van de verkoop van de appartementen dienen in ieder geval de volgende elementen te worden opgenomen:
    - de eigenaars mogen geen andere constructies plaatsen dan deze die zijn opgenomen in de bouwvergunning
    - er worden geen tuinhuisjes en veranda's toegelaten
    - het onderhoud van het terrein is de verantwoordelijkheid van de eigenaars van de meergezinswoning
    - bovengronds dienen minimaal 3 parkeerplaatsen te worden voorbehouden voor bezoekers. Deze plaatsen mogen dus niet verkocht worden aan individuele eigenaars. ...*
  - 7. Te voldoen aan de geldende verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten. ...*
  - 17. Het hemelwater dat terecht komt op nieuwe verhardingen dient op natuurlijke wijze doorheen of naast de verhardingen in de bodem geïnfiltreerd te worden.*
- ...*

4.

Tegen deze beslissing tekenen enerzijds verzoekende partij en mevrouw Jacobs en anderzijds derde en vierde tussenkomende partij allebei op 1 september 2016 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 23 november 2016 om het beroep van verzoekende partij en mevrouw Jacobs in te willigen en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren, en om het beroep van derde en vierde tussenkomende partij onontvankelijk te verklaren wegens schending van artikel 4.7.21, §4 VCRO:

*“ ...*

*5.7 Beoordeling ...*

*e) Aangezien het een aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning betreft, is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Wonen-in-meervoud' van toepassing op deze aanvraag. Volgens de verordening is het betrokken perceel in een woongebied type 1 gelegen. Het voorliggend ontwerp voldoet evenwel niet aan alle bepalingen van deze verordening.*

*In de aanvraag wordt erkend dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften inzake fietsparkeerplaatsen (§16), meer bepaald voor wat betreft het aantal fietsparkeerplaatsen (31, waarvan 21 in de ondergrondse parkeergarage en 10 bovengronds, in plaats van 36), de*

*helling naar de ondergrondse parkeergarage en het feit dat de stallingen niet collectief zijn ingeplant. De aanvraag is evenwel ook nog in strijd met een andere bepaling van §16, zijnde de afmetingen van een fietsstalplaats. In de verordening is namelijk bepaald dat de fietsstalplaats moet beschikken over een minimale oppervlakte van 0.70m bij 1.80m. Deze breedtemaat wordt enkel gehaald bij de 6 fietsparkeerplaatsen op de benedenverdieping op de hoek van de Sint-Jansstraat en de Rochusstraat, alle andere fietsparkeerplaatsen zijn geschrinkt en beschikken dus niet over een breedte van 0.70m. Met de voorwaarde van de gemeente om nog 5 bijkomende fietsparkeerplaatsen geschrinkt te voorzien bij deze 6 plaatsen zullen ook alle bovengrondse plaatsen te smal zijn.*

*Daarnaast moet vastgesteld worden dat het ontwerp ook in andere punten niet volledig voldoet aan deze gemeentelijke verordening, meer bepaald de bepalingen van §14 'Afmetingen van een autoparkeerplaats'. Hierin is vooreerst opgenomen dat de parkeerplaatsen een minimale afmeting moeten hebben van respectievelijk 2.75m breed, 5.00m lang en indien van toepassing 2.00m hoog. Indien de parkeerplaats zich tussen twee wanden bevindt bedraagt de minimale breedte 3.00m. Parkeerplaats nr. 2 is evenwel maar 2.45m breed en ook 4 van de 5 bovengrondse parkeerplaatsen langs de Rochusstraat zijn te smal. De aanvrager spreekt in de beschrijvende nota van een gemiddelde breedte van 2.75m, maar dit is zo niet opgenomen in de verordening. Er is wel degelijk sprake van een minimale breedte van 2.75m. Daarnaast is in §14 opgenomen dat de helling van de inrit naar een ondergrondse garage maximaal 4% mag bedragen voor de eerste 5.00m te meten van de openbare wegenis of desgevallend de rooilijn. In het voorliggend ontwerp ligt het eerste stuk van de inrit met een helling van 12% evenwel op minder dan 5.00m van de Rochusstraat. Dit is dus eveneens een strijdigheid met de verordening.*

*Overeenkomstig §11 moet bij de inrichting van een meergezinswoning met ten minste 6 wooneenheden 20% van de woningen, met een minimum van 1 woning, zo worden opgevat dat ze integraal rolstoeltoegankelijk zijn. Zoals reeds gesteld in het ongunstig advies van het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen voldoet het voorliggend project niet aan deze vereiste. De appartementen zijn moeilijk bezoekbaar, laat staan bewoonbaar voor mensen met beperkte mobiliteit. Vooral de beperkte toegankelijkheid ter hoogte van de inkomdeuren vormt hier wel een probleem. De gemeente heeft dit willen oplossen door middel van een voorwaarde, namelijk de verlaging van het vloerpeil van het gelijkvloers zodat de helling naar de inkomdeur minder is dan 2%. Dit heeft evenwel als gevolg dat ook de kelderverdieping bijkomend moet zakken, met een nog steilere helling naar de inrit van de ondergrondse garage. Om het gebouw effectief in overeenstemming te brengen met de gewestelijke verordening betreffende toegankelijkheid dient best het volledig ontwerp van het gebouw herbekeken te worden. Het heeft ook geen zin om de toegankelijkheid met hellingen op te lossen op het voetpad, dat hier langs de Sint-Jansstraat sowieso niet erg breed is.*

*f) In de verordening is in een afwijkingsmogelijkheid voorzien. Het verlenen van een afwijking op de bepalingen van de verordening 'Wonen-in-meervoud' is volgens §17 enkel toegestaan omwille van enkele specifieke redenen én indien de vooropgestelde interventies een duidelijke meerwaarde betekenen voor de omgeving en de goede ruimtelijke ordening. In het voorliggend geval kan deze afwijkingsmogelijkheid niet toegepast worden. Afwijkingen toestaan op het aantal en de afmetingen van zowel de fietsparkeerplaatsen als de autoparkeerplaatsen is hier vanuit ruimtelijk standpunt niet verantwoord. Deze afwijkingen zijn namelijk nodig om het beoogde bouwprogramma op het terrein in kwestie te kunnen realiseren maar betekenen geenszins een meerwaarde voor de omgeving waarbinnen ze ingrijpen. Integendeel, indien er onvoldoende of weinig kwaliteitsvolle parkeerplaatsen worden voorzien, dan dreigt de parkeerdruk afgewenteld te worden op het openbaar domein van de omliggende straten. Dit is niet aanvaardbaar want gaat regelrecht in tegen de achterliggende bedoeling van de verordening. Dergelijke afwijkingen zouden dan ook een belangrijke precedentswaarde inhouden voor de gemeente en de doelstelling van de verordening ondermijnen.*

g) Naast de toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Wonen-in-meervoud' dient de aanvraag ook effectief nog getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. In §3 van de verordening werd namelijk expliciet opgenomen dat de verordening wel een aantal aspecten bepaalt die de plaatselijke aanleg en ruimtelijke kwaliteit moeten helpen garanderen, maar dat de vergunningverlenende overheid elke aanvraag ook zal toetsen aan de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg en een aanvraag die hiermee in strijd is, ook indien deze voldoet aan de regels van de verordening, steeds zal kunnen weigeren.

h) ... Hoewel appartementen vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk standpunt principieel niet worden uitgesloten binnen deze kern van Werchter, moet elk concreet verdichtingsproject op een specifieke plek wel nog steeds verenigbaar zijn met de plaatselijke ordening en moet er voldoende rekening gehouden worden met de bestaande bebouwde omgeving.

...

Met het beoogde bouwvolume ... zou op zich ook nog wel ingestemd kunnen worden. ...

i) Het voorliggend concreet ontwerp wordt evenwel niet verenigbaar geacht met een goede ruimtelijke ordening, in hoofdzaak omdat er een te zwaar bouwprogramma wordt voorzien op een te kleine oppervlakte waardoor de ruimtelijke draagkracht van het goed overschreden wordt. Het feit dat alle voorzieningen inzake parkeren van wagens en fietsen niet op het eigen terrein kunnen uitgewerkt worden conform de bepalingen van de gemeentelijke verordening, bewijst net dat er te veel appartementen op het betrokken hoekperceel worden voorzien. De beperkte diepte van dit specifieke hoekperceel speelt hierbij natuurlijk een belangrijke rol. De kelderverdieping kan dan ook maar in beperkte mate groter gemaakt worden dan het bovengrondse gedeelte. In het voorliggend ontwerp is deze ondergrondse garage bovendien ook niet optimaal ingericht. De fietsparkeerplaatsen staan veeleer in de 'verloren' hoeken, achter en naast enkele auto's. Dit komt de bereikbaarheid en het gebruiksgenot zowel van deze fietsparkeerplaatsen als van de naastliggende autoparkeerplaatsen geenszins ten goede. Een grondige aanpassing van de kelderverdieping en eventueel ook van de benedenverdieping dringen zich hier toch op om een verdichtingsproject te kunnen realiseren waarbij de lasten inzake parkeren conform de verordening volledig op het eigen terrein worden opgenomen en de impact op de omgeving maximaal beperkt wordt.

..."

Na de hoorzitting van 1 december 2016 verklaart verwerende partij het beroep op dezelfde dag onontvankelijk in hoofde van derde en vierde tussenkomende partij en ongegrond in hoofde van verzoekende partij en mevrouw Jacobs, en verleent zij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

" ...

#### 5.1 Vormvereisten

001) ...

In toepassing van artikel 4.7.21§4 dient de beroepsindiener, op straffe van onontvankelijkheid, per beveiligde en gelijktijdige zending een kopie van het beroepschrift te versturen aan de deputatie, het college van burgemeester en schepenen en aan de aanvrager van de vergunning.

...

Het bewijs van gelijktijdige aangetekende zending van een afschrift van het beroepschrift aan de aanvrager werd niet bijgevoegd.

...

Per mail van 19 september 2016 laat de beroepsindiener weten geen kopie van het beroepschrift aan de aanvrager van de vergunning gestuurd te hebben.

Aangezien dit een essentiële vormvereiste is bij het indienen van een beroep en aangezien dit de vergunning schorst, is het beroep onontvankelijk.

...



002) ...

*In het beroepschrift wordt de mogelijke rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen die de beroepsindiener kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing voldoende omschreven. ...*

...

#### 5.7 Beoordeling

a) ... Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 499m<sup>2</sup> voorziet de aanvraag in de plaatsing van twee hemelwaterputten met een totale inhoud van 20.000l en het hergebruik van het hemelwater voor vier toiletten en het kuiswater van de gemeenschappelijke delen en in de aanleg van twee infiltratievoorzieningen met een totale inhoud van 10.400l en een totale infiltratieoppervlakte van 17m<sup>2</sup>. Er wordt op basis van een berekening van het verwachte waterverbruik een afwijking gevraagd om hemelwaterputten met een grotere inhoud dan verplicht (10.000l) te mogen plaatsen en 60m<sup>2</sup> in mindering te brengen voor de dimensionering van de infiltratievoorziening. Op basis van het verwacht gemiddeld dagverbruik van hergebruikt hemelwater kan ingestemd worden met de afwijking om een totale inhoud van de hemelwaterputten van 20.000l toe te staan en een iets kleinere infiltratievoorziening.

Met betrekking tot de verharde oppervlakten wordt gesteld dat het hemelwater op natuurlijke wijze doorheen die verharding op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. Hiermee is voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

b) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid ... is van toepassing ...

De checklist toegankelijkheid vermeldt dat er geen afwijkingen worden gevraagd ... Het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen bracht op 19 mei 2016 evenwel een ongunstig advies uit ... Deze afwijkingen dienen volgens de betrokken adviesinstantie weggewerkt te worden. De toegankelijkheid van het gebouw kan volgens de aanvrager aangepast worden door de nulpas van het gebouw 6cm te laten zakken. Het bijkomend hoogteverschil in de kelder kan daarnaast opgevangen worden in een helling in het gebouw, zonder impact op de inrit zelf. De andere afwijkingen vermeld in het toegankelijkheidsadvies kunnen aangepast worden met kleine interne wijzigingen. Dit kan als een voorwaarde aan de vergunning verbonden worden.

...

d) Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied. ... De oprichting van een appartementsgebouw is op zich niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied. ...

e) Aangezien het een aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning betreft, is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Wonen-in-meervoud' van toepassing ... Volgens de verordening is het betrokken perceel in een woongebied type 1 gelegen. Het voorliggend ontwerp voldoet evenwel niet aan alle bepalingen van deze verordening.

In de aanvraag wordt erkend dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften inzake fietsparkeerplaatsen (§16), meer bepaald voor wat betreft het aantal fietsparkeerplaatsen (31, waarvan 21 in de ondergrondse parkeergarage en 10 bovengronds, in plaats van 36), de helling naar de ondergrondse parkeergarage en het feit dat de stallingen niet collectief zijn ingeplant. Inzake het aantal fietsparkeerplaatsen heeft de gemeente dit opgelost door als voorwaarde op te leggen dat er nog 5 bijkomende fietsparkeerplaatsen bovengronds moeten voorzien worden. Dit kan bij de reeds 6 voorziene fietsparkeerplaatsen op de hoek van het

gebouw. Daarnaast is het merendeel van de fietsparkeerplaatsen wel collectief voorzien in de ondergrondse garage. Het feit dat er ook een aantal fietsparkeerplaatsen bovengronds worden voorzien wordt niet als weigeringsreden weerhouden, omdat dit op zich zelfs als een pluspunt te beschouwen is. Dergelijke fietsparkeerplaatsen op de benedenverdieping zijn namelijk gemakkelijker te gebruiken voor kort gebruik, zowel door bezoekers als door de bewoners zelf. Met betrekking tot de hellingsgraad dient vastgesteld te worden dat in het ontwerp naast de inrit specifiek een luie trap met daarnaast een fietsgeul werd voorzien. De toegankelijkheid van de ondergrondse fietsparkeerplaatsen is hiermee wel voldoende gegarandeerd, er moet geen gebruik gemaakt worden van de steilere inrit voor de wagens.

f) De aanvraag is daarnaast evenwel ook nog in strijd met twee andere bepalingen, meer bepaald inzake de afmetingen van een fietsstalplaats en die van een autoparkeerplaats. In artikel §14 van de verordening is opgenomen dat de parkeerplaatsen een minimale afmeting moeten hebben van respectievelijk 2.75m breed, 5.00m lang en indien van toepassing 2.00m hoog. Indien de parkeerplaats zich tussen twee wanden bevindt bedraagt de minimale breedte 3.00m. Parkeerplaats nr. 2 is evenwel maar 2.45m breed en ook 4 van de 5 bovengrondse parkeerplaatsen langs de Rochusstraat zijn te smal. Daarnaast legt artikel §16 vast dat de fietsstalplaats moet beschikken over een minimale oppervlakte van 0.70m bij 1.80m. Deze breedtemaat wordt enkel gehaald bij de 6 fietsparkeerplaatsen op de benedenverdieping op de hoek van de Sint-Jansstraat en de Rochusstraat, alle andere fietsparkeerplaatsen zijn geschrapt en beschikken dus niet over een breedte van 0.70m. Een oplossing zou zijn om één parkeerplaats in de ondergrondse garage te schrappen en deze bijkomende ruimte te gebruiken in functie van de fietsstalplaatsen. De achterste parkeerplaats nr. 7, dit is naast de vuilnisberging en twee tellerlokalen, komt hier het meest voor in aanmerking. De deputatie geeft de voorkeur om één parkeerplaats minder te voorzien ten voordele van de fietsstalplaatsen en bijgevolg een afwijking toe te staan op het aantal parkeerplaatsen. Inzake de breedte van parkeerplaats nr. 2 kan opgemerkt worden dat deze naast een bredere parkeerplaats wordt voorzien voor mindervaliden en er in totaliteit voor de beide parkeerplaatsen wel voldoende manoeuvreerruimte is om in- en uit te stappen. Wat de bovengrondse parkeerplaatsen betreft kan in overweging genomen worden dat heel wat openbare parkeerplaatsen over een gelijkaardige breedte beschikken (2.45m). Bij parkeren in open lucht is er namelijk minder nood aan de breedte van 2.75m zoals gevraagd in de gemeentelijke verordening.

g) Overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen ..., na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot ... de afmetingen ... Een afwijking op de afmetingen van de fietsstalplaatsen en de autoparkeerplaatsen evenals op het aantal autoparkeerplaatsen behoren tot deze beperkte afwijkingsmogelijkheden. Zoals hierboven is aangegeven worden deze afwijkingen vanuit ruimtelijk standpunt aanvaardbaar geacht.

h) Daarnaast is het voorliggend project ook verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening. Een verdichtingsproject is principieel vanuit stedenbouwkundig standpunt op deze plek, in de dorpskern van Werchter, op de hoek van de Sint-Jansstraat en de Rochusstraat, te verantwoorden. De bestaande bebouwing binnen deze dorpskern bestaat ook reeds uit een zekere vermenging van een- en meergezinswoningen, horecazaken en andere handelszaken en diensten. Niet alleen langs het centrale Werchterplein zelf, maar ook langs de omliggende straten zoals de betrokken Sint-Jansstraat, komen appartementen voor, zowel onder de vorm van opdelingen van bestaande oudere grote gebouwen als met nieuwbouwprojecten. Het terrein in kwestie kan op zich ook iets meer verdragen, in de zin van een accent op de betrokken scherpe hoek van de Sint-Jansstraat en de Rochusstraat. Met het beoogde bouwvolume, opgebouwd uit 3 bouwlagen en platte daken (zonder terugspringende 4<sup>de</sup> bouwlaag), kan vanuit ruimtelijk standpunt wel ingestemd worden. In het concrete ontwerp van de appartementen wordt ook voldoende rekening gehouden met de impact naar de omliggende bebouwing toe, onder andere door de inrit langs de Rochusstraat, door het voorzien van de leefruimtes met terrassen eveneens aan deze zijde, waar de afstand tot de

woningen aan de overkant van de straat ruimer is, en door de inplanting van de terrassen op meer dan 4.00m van de zijdelingse perceelsgrens. Het appartementsgebouw op het aanpalend perceel bevat trouwens gelijkaardige concepten inzake toegang tot de ondergrondse garage en oriëntatie van de leefruimtes, slaapkamers en terrassen. Qua inplanting betekent het voorliggend ontwerp tevens een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, waarbij de woning nu vlak op het kruispunt van de Sint-Jansstraat en de Rochusstraat staat ingeplant. Door met het nieuwe gebouw 7.50m naar achter te gaan wordt er meer openheid op dit kruispunt gecreëerd. Daarnaast wordt de wachtgevel van het appartementsgebouw nr. 65 op het aanpalend perceel aan de oostzijde afgewerkt met deze aanvraag, dit komt het straatbeeld ten goede. Het concreet verdichtingsproject houdt met andere woorden wel voldoende rekening met de bestaande bebouwde omgeving.

...

j) ... In toepassing op artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten ... Wat de schaal en het ruimtegebruik betreft, kan herhaald worden dat het beoogde gebouw met 3 bouwlagen en een plat dak zich zal inpassen in de bestaande bebouwde omgeving. Inzake de visueel-vormelijke elementen kan gesteld worden dat het ontwerp zeker met voldoende architecturale kwaliteiten is uitgewerkt. De impact op de mobiliteit ten slotte is eveneens aanvaardbaar. Het voorzien van de inrit naar de ondergrondse parkeergarage langs de Rochusstraat is vanuit verkeerstechnisch standpunt te verkiezen boven de Sint-Jansstraat die meer de toegangsstraat tot het centrum is. De Rochusstraat kan de plaatselijke verkeersbewegingen in functie van 9 extra woongelegenheden wel aan en de mogelijke bijkomende parkeerdruk wordt opgevangen op het eigen terrein.

...

#### BESLUIT ...

3. De aanvraag ... te vergunnen, met de volgende voorwaarden:

- de achterste parkeerplaats in de ondergrondse garage (nr. 7) wordt geschrapt ten voordele van meer ruimte voor de fietsstalplaatsen;
- de algemene en specifieke voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 18 juli 2016 worden stipt nageleefd (zie bijlage 1);
- de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd; het gebouw dient toegankelijk gemaakt te worden volgens de voorschriften en het advies van het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen van 19 mei 2016 (zie bijlage 2); zo dient minstens de nulpas van het gebouw 6cm verlaagd te worden;

..."

Dit is de bestreden beslissing.

## **IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST**

1.

Wat betreft de verzoeken tot tussenkomst van respectievelijke eerste en tweede tussenkomende partij blijkt uit het dossier dat deze beiden tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

De verzoeken tot tussenkomst van eerste en tweede tussenkomende partij zijn ontvankelijk.

2.

Wat betreft het verzoek tot tussenkomst van derde en vierde tussenkomende partij worden in de beschikking van 19 februari 2018, op basis waarvan zij worden toegelaten in de debatten, twee opmerkingen geformuleerd. Enerzijds wordt vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst niet (eveneens), conform artikel 61 Procedurebesluit, is ondertekend door mevrouw Vanderborgt, zodat wordt verzocht om het verzoekschrift tot tussenkomst te regulariseren. Anderzijds wordt

vastgesteld dat het verzoek tot tussenkomst “*op het eerste gezicht laattijdig is ingediend*” en om die reden “*op het eerste gezicht onontvankelijk is*”, waarbij derde en vierde tussenkomende partij de mogelijkheid krijgen om hieromtrent tegenspraak te voeren.

Voormelde beschikking wordt aan derde en vierde tussenkomende partij ter kennis gebracht met een aangetekende brief van 20 februari 2018. Zij worden daarbij gewezen op de mogelijkheid om een schriftelijke uiteenzetting in te dienen binnen “*een vervaltermijn van dertig dagen, die ingaat de dag na de betekening van deze brief*”, evenals op de noodzaak om het verzoekschrift tot tussenkomst “*binnen voormelde termijn regulariseren*”, gezien “*een verzoekschrift dat niet, onvolledig of laattijdig is geregulariseerd, wordt geacht niet te zijn ingediend (artikel 61, §2 Procedurebesluit)*”. Zij worden daarbij eveneens uitgenodigd om elk een rolrecht ten bedrage van 100 euro te betalen, ofwel 200 euro in totaal.

3.

Op basis van het dossier wordt vastgesteld dat derde en vierde tussenkomende partij geen schriftelijke uiteenzetting indienden, en dat vierde tussenkomende partij naliet om tegemoet te komen aan de vraag in de beschikking van 19 februari 2018 om het verzoekschrift tot tussenkomst te regulariseren middels de ondertekening ervan.

Artikel 61, §2 Procedurebesluit luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“§2. De griffier stelt de verzoeker tot tussenkomst in staat om het verzoekschrift tot tussenkomst te regulariseren als: ...*

*2° het verzoekschrift niet is ondertekend door de verzoeker tot tussenkomst of zijn raadsman;*

*...*

*Een verzoekschrift dat niet, onvolledig of laattijdig is geregulariseerd, wordt geacht niet te zijn ingediend.*

*De regularisatie vindt uiterlijk op een van de volgende tijdstippen plaats: ...*

*2° het tijdstip waarop de schriftelijke uiteenzetting, vermeld in artikel 75, wordt ingediend.*

*...”*

Gezien vierde tussenkomende partij naliet om het verzoekschrift tot tussenkomst te regulariseren, wordt het (wat haar betreft) geacht niet te zijn ingediend. Ten overvloede wordt nog vastgesteld dat vierde tussenkomende partij eveneens naliet om het verschuldigde rolrecht van 100 euro te betalen, terwijl zij in het licht van het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd geen toelichting gaf omtrent de reden van de niet-betaling van het rolrecht, en niet aantoonde dat deze (gebeurlijke) reden overmacht of onoverwinnelijke dwaling uitmaakt, zodat haar verzoek tot tussenkomst overeenkomstig artikel 21, §5 DBRC-decreet ook onontvankelijk was wegens de ontstentenis van betaling van het rolrecht.

4.

Op basis van het dossier wordt tevens vastgesteld dat derde en vierde tussenkomende partij geen schriftelijke uiteenzetting indienden, en nalieten om toelichting te verschaffen inzake de vaststelling in de beschikking van 19 februari 2018 dat het verzoek tot tussenkomst op het eerste gezicht onontvankelijk is wegens laattijdigheid.

Artikel 61, §1 Procedurebesluit luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“§1. Het verzoek tot tussenkomst wordt ingediend binnen een vervalt termijn van twintig dagen, die ingaat op de dag na de betekening van de brief waarin de griffier ... de belanghebbenden de mogelijkheid heeft geboden om een verzoek tot tussenkomst in te dienen.”*

Uit het administratief dossier blijkt dat derde en vierde tussenkomende partij per aangetekende brief van de Raad van 16 mei 2017 een afschrift verkregen van het verzoekschrift, en werden uitgenodigd om desgevallend tussen te komen in de procedure door het indienen van een verzoekschrift tot tussenkomst (*“binnen een vervalt termijn van twintig dagen die ingaat de dag na de dag van de betekening van deze brief (artikel 61, §1 Procedurebesluit)”*). Hun termijn om een verzoekschrift tot tussenkomst in te dienen verstreek derhalve op dinsdag 6 juni 2017, gezien artikel 6, lid 1 Procedurebesluit bepaalt dat de betekening met een aangetekende brief, behoudens bewijs van het tegendeel, wordt geacht plaats te vinden op de werkdag die valt na de datum van de poststempel van de aangetekende brief, waarbij de datum van aanbidding door de postdiensten geldt en niet de feitelijke kennisneming van de beveiligde zending op een later tijdstip. Het verzoek van derde en vierde tussenkomende partij met een aangetekende brief van 13 juni 2017 om in de procedure tot vernietiging te mogen tussenkomen was derhalve laattijdig. Zij lieten tevens na om terzake toelichting te geven omtrent de reden van de (vastgestelde) laattijdigheid, en hebben niet aangetoond dat deze (gebeurlijke) reden overmacht of onoverwinnelijke dwaling uitmaakt. Gelet op deze vaststellingen wordt in navolging van de beschikking tot tussenkomst geoordeeld dat het verzoek tot tussenkomst van derde en vierde tussenkomende partij laattijdig is en bijgevolg onontvankelijk.

Het verzoek tot tussenkomst van derde en vierde tussenkomende partij is onontvankelijk.

## **V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging - BELANG**

### *Standpunt van de partijen*

1.

Verzoekende partij wijdt in haar verzoekschrift geen afzonderlijke titel aan de omschrijving van haar belang. Zij stelt daarin het volgende:

*“Feiten: ...*

*... heb ik samen met een tiental omwonende(n) opnieuw bezwaar ingediend bij de gemeente*

*...*

*... zijn Mike Haems en ik in beroep gegaan tegen de vergunning afgeleverd door de gemeente (zie bijlage 3) ...*

*Argumenten: ...*

*1° Het gebouw past absoluut niet in de omgeving nog wat betreft de grootte en de vorm. De omliggende gebouwen zijn veel lager en kleiner van volume. ... Er werd absoluut geen rekening gehouden met de impact op de omgeving zowel wat betreft het volume als het uitzicht. ...*

*2° De impact op de omgeving, mobiliteit en parkeermogelijkheden is heel groot ...*

*3° Het gebouw is niet bereikbaar voor rolstoelgebruikers ...*

*4° Volgens de verordeningen is de bovenste bouwlaag (woonlaag) ... telkens teruggetrokken om zo de impact op de omgeving (te) verkleinen en beter te passen in het dorpsbeeld. ...*

*6° De afbraakwerken zijn ook niet volgens de regels uitgevoerd. ...*

*7° Volgens zowel bouwmeester Leo Van Broeck, de Bond Beter Leefmilieu en de provincie Vlaams-Brabant ligt Werchter in een zone waar dorpskernverdichting niet aan te raden is ... Samen wordt er in de dorpskern van Werchter op dit moment een toename van meer dan 150 wooneenheden verwacht zonder dat er rekening gehouden wordt met verkeersoverlast, parkeerproblemen, mobiliteit, dat de bestaande wegeninfrastructuur deze toename niet aan*

*kan, open ruimte, wateroverlast, voorzieningen voor de zwakke weggebruiker, groen enz.. ... Met deze stelling wil ik duidelijk maken dat de densiteit (het aantal wooneenheden) van dit gebouw te hoog is. ...*

*...“*

In haar wederantwoordnota stelt zij hieromtrent in antwoord op de excepties het volgende:

*“ ...*

#### *4. Feiten ...*

*a) De kroonlijst van het gebouw is hoger dan alle omliggende gebouwen.*

*b) Alle leefterrassen zijn gelegen langs de Rochusstraat, hetgeen (zal) leiden tot lawaaioverlast en inkijk op de eerste verdieping waar onze badkamer en slaapvertrekken zijn. Alle zes grote leefterrassen van de eerste en twee verdieping bevinden zich op minder dan 20 meter en hierdoor zal er zeker inkijk zijn op het eerste verdiep van onze woning.*

*c) De schaal sluit helemaal niet aan bij de bestaande woonomgeving. In de omgeving is er geen enkel project of woning met een dergelijk groot volume, aantal wooneenheden, grote voorgevel van wel 32\*9,7m en is er geen enkel perceel voor bijna 100% bebouwd.*

*d) Het ondiepe karakter van het perceel verantwoordt zeker niet een dergelijk gebouw, integendeel. Ook het feit dat het gelegen is op een kruispunt maakt dat de impact op het verkeer des te groter is. De 3-D beelden laten enkel de kleinste gevel, namelijk deze met een breedte van 8 meter en dit is vier keer minder breed dan de gevel in de St. Jansstraat en de Rochusstraat recht tegenover mijn woning. Tevens is het een beeld van op +- 20 meter afstand.*

#### *5. Artikel 56 VCRO*

*Aangezien het bouwproject op minder dan 10 meter van mijn perceel ligt en aangezien ik minder zon binnen in mijn woning krijg en door het feit dat er inkijk is op het eerste verdiep van mijn woning waar zich de slaapvertrekken bevinden heb ik er alle belang bij dat de vergunning voor dit project vernietigd wordt. Het is heel duidelijk dat door het bovenstaande mijn leefkwaliteit en deze van mijn echtgenote en kinderen hieronder leiden.*

*...”*

2.

Verwerende partij betwist het belang van verzoekende partij als volgt:

*“ ...*

*Daarnaast dient ook gewezen te worden op artikel 56, §1 VCRO. Deze bepaling luidt als volgt:*

*“§1. Met behoud van de toepassing van artikel 15 bevat het verzoekschrift:*

*1° een omschrijving van het belang van de verzoeker;”*

*Deze bepaling wordt niet nageleefd door verzoekende partij. Het verzoekschrift bevat geen omschrijving van het belang van de verzoeker.*

*Verwerende partij is daarom van oordeel dat het door verzoekende partij ingediende verzoekschrift tot vernietiging als onontvankelijk dient te worden afgewezen.*

*...”*

3.

Tweede tussenkomende partij betwist het belang van verzoekende partij als volgt:

*“ ...*

*22. Art. 56 §1 Procedurebesluit bepaalt dat, met behoud van art. 15 Procedurebesluit, het verzoekschrift volgende elementen bevat: 1° een omschrijving van het belang van de verzoeker; ...*

23. Met betrekking tot het belang is het vaststaande rechtspraak van Uw Raad dat ...

...

Gelet op deze rechtspraak moet verzoeker tot vernietiging voldoende aannemelijk maken dat zij hinder of nadeel kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing en de aard en omvang ook voldoende concreet omschrijven. Bovendien moet zij het causaal verband tussen het nadeel en de uitvoering van de vergunning aantonen. Het loutere nabuurschap volstaat in beginsel niet om een belang bij de vernietiging te hebben.

Meer bepaald moet verzoekende partij voldoende concreet de aard en de omvang omschrijven van de persoonlijke hinder of het persoonlijk nadeel, dat zij meent te lijden door de bestreden beslissing. Deze moet bovendien in het inleidend verzoekschrift zelf worden omschreven ...

24. Tussenkomen de partij stelt vast dat in het inleidend verzoekschrift tot vernietiging geen omschrijving van deze persoonlijke hinder in hoofde van de heer Marc VERMEIREN, waarbij deze hinder voldoende aannemelijk wordt gemaakt en voldoende concreet wordt omschreven, terug te vinden is.

Ook kan nergens doorheen het verzoekschrift enige vorm van hinder of schade in hoofde van verzoekende partij op een voldoende concrete wijze blijken.

Het opwerpen van algemene belangen, zoals de toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers of de bewering van verzoeker dat het project tot dorpskernverstikking zou leiden, kunnen niet volstaan om een ontvankelijk belang te hebben bij de vordering tot vernietiging. De "actio popularis" wordt uitdrukkelijk uitgesloten door Uw Raad. Er moet een persoonlijk belang zijn bij de vordering.

25. Verzoeker tot vernietiging maakt bijgevolg, zoals de rechtspraak van de Raad vereist, onvoldoende aannemelijk dat hij persoonlijk hinder of nadeel waarvan hij de omvang en aard voldoende concreet omschrijft, zou kunnen ondervinden.

Verzoeker slaagt er niet in om het rechtens vereiste belang aan te tonen.

De vordering tot vernietiging van verzoeker is dan ook onontvankelijk bij gebreke aan een rechtens vereiste belang.

..."

Zij voegt hieraan in haar laatste schriftelijke uiteenzetting nog het volgende toe:

“ ...

29. Verzoeker voert in diens antwoordnota bijkomende hinderaspecten aan. Evenwel mag uw Raad zoals gekend enkel rekening houden met de omschrijving van de beweerdelijke hinder of nadelen, die in het verzoekschrift tot nietigverklaring zelf werden opgenomen ...

Uw Raad mag geen rekening houden met latere bijstellingen, aanpassingen of uitbreidingen van het belang, het feitenrelaas of de middelen, zoals uiteengezet in de wederantwoordnota of zoals mondeling toegelicht ter zitting, wanneer blijkt dat deze reeds in het inleidende verzoekschrift hadden kunnen worden verwoord en derhalve niet kunnen worden aangemerkt als nieuwe gegevens. Hetzelfde geldt voor wat betref uitbreidingen in de aanvullende nota.

Enkel het inleidend verzoekschrift kan aangemerkt worden als principieel uitgangspunt voor de beoordeling van de ontvankelijkheid en de gegrondheid van het beroep en de middelen waarop het beroep steunt.

Bijgevolg kunnen enige aanvullingen in de antwoordnota niet dienstig worden aangemerkt om het belang van verzoekende partij aanvullend te staven.

30. Ten gronde kan nog bijkomend er op worden gewezen dat tussen het appartementsgebouw, voorwerp van de bestreden beslissing, en de woning van verzoekende partij minimaal 22-24 meter wordt opengelaten. De 10 meter waarnaar verzoeker verwijst betreft de breedte van de Rochusstraat (rooilijn tot rooilijn), maar niet de breedte tussen de gebouwen.

Het standpunt aangaande het beweerdelijke verlies aan bezonning is evenmin correct, aangezien de woning van verzoeker in het noorden gelegen is ten aanzien van het voorwerp van de bestreden beslissing. Hierdoor staat de zon steeds het hoogst (zuidpositie).  
...

#### *Beoordeling door de Raad*

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

*‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door de volgende personen worden ingesteld:  
3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden als gevolg van de vergunnings-...beslissing;’*

Om als derde belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist geciteerd artikel niet dat verzoekende partij hinder of nadelen die het gevolg zijn van de bestreden vergunningsbeslissing moet ondervinden. Het volstaat dat zij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen. Geciteerd artikel vereist evenmin dat deze hinder of nadelen ten gevolge van de bestreden vergunningsbeslissing, of het risico op het ondergaan ervan, door verzoekende partij uitsluitend rechtstreeks kan/kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat verzoekende partij de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

2.

Artikel 17 DBRC-decreet luidt als volgt:

*“De Vlaamse Regering stelt de nadere regels vast voor de vormvereisten en ontvankelijkheid van de verzoekschriften en voor de rechtspleging voor de Vlaamse bestuursrechtscolleges, waaronder de regels betreffende:  
1° de stukken die bij het verzoekschrift moeten worden gevoegd;  
2° de registratie van het verzoekschrift en de voorwaarden waaronder het verzoekschrift kan worden geregulariseerd;  
...”*

De artikelen 15 en 56 Procedurebesluit luiden (in de toepasselijke versie) als volgt:

*“ ...*

*Art. 15. Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens:*

*1° de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats;*

*2° in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;*

*3° het voorwerp van het beroep of bezwaar;*

*4° een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;*

*5° een inventaris van de overtuigingsstukken.*

*Art. 56.*

*§1. Met behoud van de toepassing van artikel 15 bevat het verzoekschrift:*

*1° een omschrijving van het belang van de verzoeker;*

*...”*



Gelet op geciteerde bepalingen, dient verzoekende partij in haar verzoekschrift verplicht haar belang bij haar vordering te omschrijven.

3.

Uit de samenlezing van artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO en artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit volgt dat verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift redelijkerwijze aannemelijk dient te maken dat zij (als derde belanghebbende) uit hoofde van de bestreden vergunningsbeslissing welbepaalde rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen ondervindt dan wel dat er hiertoe een risico bestaat. De vereiste van een (persoonlijk) belang bij het beroep, en met name de verplichting in hoofde van derde-belanghebbenden om de hinder en nadelen te omschrijven, mag daarbij niet overdreven formalistisch en restrictief worden beoordeeld. In dit kader kan naar analogie worden gewezen op de vaststelling dat het openstellen van het administratief beroep voor derde-belanghebbenden (met name *“elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden beslissing”*) door de decreetgever als belangrijk uitgangspunt werd beschouwd van artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, waarbij uit de parlementaire voorbereidingen (MvT, Parl. St., VI. P, 2008-09, nr. 2011/1, 184; Verslag, Parl. St., VI. P., 2008-09, nr. 2011/6, 57) blijkt dat die regeling *“moet worden gekaderd in artikel 9, derde lid, van het Verdrag van Aarhus, volgens hetwelk de overheid dient te waarborgen dat burgers ‘wanneer zij voldoen aan de eventuele in het nationale recht neergelegde criteria, toegang hebben tot bestuursrechtelijke of rechterlijke procedures om het handelen en nalaten van privé-personen en overheidsinstanties te betwisten die strijdig zijn met bepalingen van haar nationale recht betreffende het milieu’*. In die optiek kan er ter beoordeling van het bestaan van een belang rekening worden gehouden met de gegevens uit het gehele verzoekschrift.

4.

Op basis van het inleidend verzoekschrift blijkt dat verzoekende partij daarin geen omschrijving geeft van haar belang, zoals vereist door artikel 56, §1, 1° Procedurebesluit. Het verzoekschrift bevat geen afzonderlijke titel met een uiteenzetting inzake (de aard en de omvang van) de (potentiële) rechtstreekse of onrechtstreekse hinder en nadelen in hoofde van verzoekende partij ingevolge de bestreden beslissing. Het belang van verzoekende partij kan evenmin worden afgeleid uit de gegevens van het verzoekschrift. Daaruit blijkt enkel dat verzoekende partij ‘een derde’ is, die in het kader van het openbaar onderzoek met betrekking tot de aanvraag (en met betrekking tot een vorige aanvraag) bezwaar heeft ingediend, en vervolgens tegen de vergunningsbeslissing van het college van burgmeester en schepenen in eerste administratieve aanleg (samen met een andere derde) administratief beroep heeft ingesteld bij verwerende partij, naar aanleiding waarvan de bestreden beslissing tussenkwam. Voorts worden in het verzoekschrift enkele argumenten geformuleerd, op basis waarvan verzoekende partij meent dat de bestreden vergunning onregelmatig is en om die reden moet worden vernietigd, zonder dat deze argumenten worden betrokken op haar persoonlijke situatie. In zoverre uit deze argumentatie kan worden afgeleid dat verzoekende partij wijst op verschillende hinderaspecten uit hoofde van de bestreden vergunning, inzonderheid *“de impact op de omgeving zowel wat betreft het volume als het uitzicht”* en *“de impact op de omgeving, mobiliteit en parkeermogelijkheden”*, stelt zij nergens in welke mate zijzelf (rechtstreekse dan wel onrechtstreekse) hinder of nadelen zal/kan ondervinden ingevolge de betreffende hinderaspecten. Verzoekende partij maakt in haar verzoekschrift dan ook niet aannemelijk dat zij ingevolge de bestreden beslissing (persoonlijk) welbepaalde hinder of nadelen ondervindt of kan ondervinden. Dit geldt des te meer in het licht van de vaststelling dat op basis van het administratief beroepschrift van verzoekende partij evenmin afdoende blijkt dat zij beschikt over een belang in de zin van artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO, terwijl dergelijk belang *in casu*

evenmin evident is. De gecontesteerde nieuwbouw met drie bouwlagen en een plat dak komt immers in de plaats van een (ondertussen afgebroken) woning met twee bouwlagen en een zadeldak, die eveneens dicht tegen de perceelgrens was ingeplant.

5.

De verantwoording door verzoekende partij van haar belang in de wederantwoordnota, waarin zij (voor het eerst) stelt dat zij ingevolge de situering van de *“zes grote leefterrassen van de eerste en twee verdieping”* *“op minder dan 20 meter”* zal worden geconfronteerd met *“lawaaioverlast en inkijk op de eerste verdieping waar onze badkamer en slaapvertrekken zijn”*, en dat haar *“leefkwaliteit hieronder zal leiden”*, *“aangezien het bouwproject op minder dan 10 meter van mijn perceel ligt en aangezien ik minder zon binnen in mijn woning krijg en door het feit dat er inkijk is op het eerste verdiep van mijn woning waar zich de slaapvertrekken bevinden”*, doet geen afbreuk aan de ontstentenis van een uiteenzetting van haar belang in haar verzoekschrift. Daarin wordt nergens enige melding gemaakt van de situering van het bouwproject ten opzichte van de woning van verzoekende partij, noch van de beweerde hinderaspecten die daaruit voortvloeien, inzonderheid lawaaioverlast, inkijk en lichthinder. Het stond nochtans aan verzoekende partij om haar belang afdoende te omschrijven in haar verzoekschrift, in plaats van hieromtrent pas eerst in de wederantwoordnota argumenten aan te voeren, temeer niet blijkt dat zij de betreffende argumenten niet reeds kon aanvoeren in haar verzoekschrift (en deze argumenten overigens evenmin werden aangevoerd in haar administratief beroepschrift).

De exceptie is gegrond.

## **VI. KOSTEN**

1.

De kosten van het geding, waaronder het rolrecht, worden overeenkomstig artikel 33 DBRC-decreet geheel of deels ten laste gelegd van de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld. Ingevolge het verwerpen van het verzoek tot vernietiging wordt verzoekende partij beschouwd als de partij die ten gronde in het ongelijk wordt gesteld.

2.

Eerste en tweede tussenkomende partij verzoeken om de kosten van hun respectievelijke tussenkomst ten laste te leggen van verzoekende partij. Het komt evenwel passend voor om het door hen betaalde rolrecht niet ten laste te leggen van verzoekende partij, gezien tussenkomende partijen zelf beslissen om al dan niet tussen te komen in een procedure. De (vrijwillige) tussenkomst van een tussenkomende partij mag de inzet van de procedure in hoofde van verzoekende partij (en in hoofde van verwerende partij) niet verzwaren (mede om te vermijden dat het recht op toegang tot de rechter onredelijk zou worden bezwaard). Iedere tussenkomende partij dient de kosten van haar tussenkomst dan ook zelf te dragen.

3.

Tweede tussenkomende partij vordert tevens een rechtsplegingsvergoeding ten bedrage van (het basisbedrag van) 700 euro. Ongeacht de vaststelling dat er in het licht van de inwerkingtreding van artikel 21, §7 DBRC-decreet op 24 april 2017 slechts vanaf deze datum een rechtsplegingsvergoeding kan worden toegekend, en voorliggend vernietigingsberoep voor deze datum op 13 maart 2017 werd ingesteld, bepaalt artikel 21, §7, lid 6 DBRC-decreet dat *“de tussenkomende partijen niet kunnen worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten”*.

De respectievelijke vorderingen van eerste en tweede tussenkomende partij inzake de kosten worden verworpen

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

1. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ROTSELAAR is ontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van de nv SALENCO is ontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Mark HAEMS is onontvankelijk.
4. Het verzoek tot tussenkomst van mevrouw Cindy VANDERBORGHT wordt geacht niet te zijn ingediend.
5. De vordering tot vernietiging wordt verworpen.
6. De kosten van het beroep, begroot op 175 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van verzoekende partij.
7. De kosten van de respectievelijke tussenkomsten, telkens begroot op 100 euro rolrecht, worden ten laste gelegd van de respectievelijke tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 5 februari 2019 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE