

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 22 november 2016 met nummer RvVb/S/1617/0339
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0624/SA

Verzoekende partijen	1. de heer Geert VANDORMAEL 2. de heer Jan VAN DEN BERGH vertegenwoordigd door advocaat An WOUTERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3212 Pellenberg, Lostraat 45
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Dany SOCQUET met woonplaatskeuze op het kantoor te 3080 Tervuren, Merenstraat 28
Tussenkommende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente ROTSELAAR vertegenwoordigd door advocaat Bert BEELEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 3000 Leuven, Justus Lipsiusstraat 24 2. de NV WELLENS vertegenwoordigd door advocaat Joris VERCAMMEN, met woonplaatskeuze op het kantoor te 2800 Mechelen, Schuttersvest 4- 8

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 24 mei 2016 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 17 maart 2016.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van verzoekende partijen en derden tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar van 9 november 2015 niet ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tweede tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden verleend voor het bouwen van negen appartementen op een perceel gelegen te 3118 Werchter (Rotselaar), hoek Tremelobaan - Rochusstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, sectie E, nummer 372m/deel.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

Verzoekende partijen hebben door neerlegging ter griffie op 14 juni 2016 bij de Raad een verzoekschrift ingediend strekkende tot de schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0624/UDN. Deze vordering werd verworpen bij arrest van de Raad van 20 juni 2016 met nummer RvVb/UDN/1516/1240.

2.

Eerste tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 9 augustus 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat eerste tussenkomende partij met een beschikking van 16 augustus 2016 toe in de debatten.

Tweede tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 10 augustus 2016 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat tweede tussenkomende partij met een beschikking van 16 augustus 2016 toe in de debatten.

3.

Verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging in, terwijl het administratief dossier werd ingediend in het kader van de UDN-procedure. De argumentatie van tussenkomende partijen betreffende de vordering tot schorsing is vervat in hun respectievelijke verzoekschriften tot tussenkomst.

4.

Partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 13 september 2016. De behandeling van de zaak is op voormelde zitting verdaagd naar de openbare zitting van 4 oktober 2016. De behandeling van de zaak is op voormelde zitting opnieuw verdaagd naar de openbare zitting van 11 oktober 2016.

De dienstdoend kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 11 oktober 2016.

Advocaat An WOUTERS voert het woord voor verzoekende partijen. Advocaat Dany SOCQUET voert het woord voor verwerende partij. Advocaat Dieter VAN HEMELRYCK *loco* advocaat Joris VERCAMMEN voert het woord voor eerste tussenkomende partij. Advocaat Liesbeth PEETERS *loco* advocaat Bert BEELEN voert het woord voor tweede tussenkomende partij.

5.

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

III. REGELMATIGHEID VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De raadsman van verzoekende partijen wenst ter zitting een bundel met bijkomende stukken neer te leggen, respectievelijk (1) een schaduw- en zichtstudie, (2) foto's van de stand der werken, (3) foto's betreffende de uitvoeringswijze van werken en (4) "Dorp van de toekomst?", een informatiepakket voor commissieleden Ruimtelijke Ordening en Wonen.

Zowel verwerende partij als tussenkomende partijen verzetten zich ter zitting tegen de neerlegging van deze stukken.

2.

Artikel 17 van het 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;

...”

De relevante artikelen van het Procedurebesluit luiden al volgt:

“Artikel 15. Het verzoekschrift bevat, minstens de volgende gegevens: ...

5° een inventaris van de overtuigingsstukken.

Artikel 16. De verzoeker voegt in voorkomend geval de volgende documenten bij het verzoekschrift: ...

4° de overtuigingsstukken die in de inventaris zijn vermeld en overeenkomstig die inventaris genummerd zijn.

Artikel 57. Met behoud van de toepassing van artikel 16 voegt de verzoeker, in voorkomend geval, bij het verzoekschrift de overtuigingsstukken die aantonen dat:

1° de schorsing hoogdringend is;

2° de schorsing uiterst dringend noodzakelijk is;

3° het verzoekschrift tijdig werd ingediend.”

3.

Uit geciteerde bepalingen volgt dat verzoekende partij, in het kader van het tegensprekelijk karakter van de schriftelijke procedure en de rechten van verdediging van de andere partijen, in beginsel de overtuigingsstukken waarop zij zich wenst te beroepen bij het verzoekschrift moet voegen. Dit belet evenwel niet dat een partij de Raad kan inlichten over nieuwe relevante gegevens of stukken, waarover zij niet beschikte of niet kon beschikken op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift.

4.

De Raad oordeelt dat de schaduw- en zichtstudie evenals het informatiepakket voor commissieleden Ruimtelijke Ordening en Wonen redelijkerwijze reeds bij het verzoekschrift konden worden gevoegd, terwijl verzoekende partijen geen uitzonderlijke omstandigheden inroepen om het tegendeel aan te tonen. Derhalve worden deze stukken uit de debatten geweerd.

De overige stukken betreffen enkel de stand van zaken inzake de uitvoering van de werken, die sinds de indiening van het verzoekschrift is geëvolueerd, en die ter zitting ook werd bevestigd door tweede tussenkomende partij. Deze stukken dienen niet uit de debatten te worden geweerd.

IV. FEITEN

1.

Tweede tussenkomende partij dient op 13 juli 2015 (datum van ontvangst) bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “het bouwen van negen appartementen”.

Met betrekking tot dezelfde percelen leverde het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar op 14 juli 2014 aan de rechtsvoorganger van tweede tussenkomende partij een verkavelingsvergunning af voor de verdeling van het terrein in drie bouwkavels, waarvan twee voor halfopen bebouwing en één voor gesloten bebouwing. Hieraan werd door tweede tussenkomende partij verzaakt.

2.

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

Op het perceel is tevens de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van de gemeente Rotselaar ‘wonen-in-meervoud’, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant van 12 maart 2015, van toepassing.

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 24 augustus 2015 tot en met 22 september 2015, wordt een bezwaarschrift ingediend, onder meer door verzoekende partijen.

Infrax adviseert op 27 oktober 2015 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 9 november 2015, in navolging van het gunstig advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, een stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden:

“...

Openbaar onderzoek:

... Er werd 1 petitielijst met 71 handtekeningen ingediend. Zij handelden over het volgende: ...

1) Residentiële karakter wordt aangepast, het groen verdwijnt en het gebouw past niet in het straatbeeld.

2) De privacy verdwijnt door inkijk van terrassen op omliggende percelen evenals de voorziene bouwhoogte.

Door het voorzien van negen woongelegenheden i.p.v. oorspronkelijk drie zorgt dit voor extra geluids- en verkeersoverlast. De terrassen en het extra verkeer dragen bij tot geluidsoverlast.

Bij persoonlijke evenementen zal de Rochusstraat, welke smal is en voor uitgezonderd plaatselijk verkeer dient, ingepalmd worden door auto's.

De bouwhoogte obstrueert de lichtinval bij huizen van de Tremelobaan.

3) De bestaande percelen dalen in waarde aangezien een huis naast een appartementsgebouw minder aantrekkelijk is.

4) De Rochusstraat werd bijna volledig volgebouwd met ééngezinswoningen.

Met deze aanvraag wordt een precedent gecreëerd. Het aanvaarden van een appartementsgebouw biedt de mogelijkheid om op de weinige resterende bouwgronden eveneens dergelijke gebouwen te bouwen.

Hierdoor wordt het karakter van de straat aangetast.

5) Een eerder gelijkwaardige aanvraag werd geweigerd in februari 2014. Daarna werd een verkaveling goedgekeurd met twee halfopen bebouwingen en één gesloten

bebouwing. Om aan wettelijke eisen te voldoen werd een aanpassing gedaan, met name het verkopen van een extra stuk grond.

...

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften volgend standpunt in:

- 1) Het gebouw is ingeplant langsheen de Tremelobaan. Hierdoor blijft een grote groenzone vrij langsheen de Rochusstraat. De verkaveling die goedgekeurd werd op 14 juli 2014 voorzag in 2 loten voor halfopen bebouwing en 1 lot voor gesloten bebouwing langsheen de Rochusstraat. Door deze inplanting bleef een veel kleinere groenzone over.
- 2) Aangezien de toegang van de ondergrondse parking zich situeert langs de Tremelobaan is de verkeerstoename in de Rochusstraat zeer beperkt. Ook ten opzichte van eerder goedgekeurde verkaveling waar de drie toegangen in de Rochusstraat gelegen waren. Aangezien er per appartement 2 parkeerplaatsen worden voorzien, is er ook voldoende plaats op het terrein voor bezoekers. Deze zullen zich dus niet in de Rochusstraat parkeren. Er wordt 1 extra bouwlaag en 1 extra woonlaag voorzien wat is toegelaten door de gemeentelijke verordening "wonen in meervoud". Er wordt opgelegd dat de borstwering van de terrassen moet uitgevoerd worden in melkglas en dat ze een hoogte hebben van 120 cm i.p.v. 90 cm zodat de inkijk in aanpalende tuinen verhinderd wordt. Op 2 de en 3 de verdieping is ondoorzichtig glas verplicht.
- 3) De kans dat de waarde van de aanpalende percelen stijgt is groot aangezien volgens de verordening "wonen in meervoud" ook daar meergezinswoningen worden toegelaten.
- 4) De verordening "wonen in meervoud" is opgemaakt om de dorpskernen te verdichten en te versterken. Dit project is inderdaad het eerste project in deelgemeente Werchter. Het is echter niet de bedoeling om de sfeer van de Rochusstraat te wijzigen. Daarom is het gebouw ook ingeplant langsheen de Tremelobaan.
- 5) In februari 2014 werd er geen gelijkwaardige aanvraag geweigerd.

...

Advies van de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar

* Toetsing aan de regelgeving en de stedenbouwkundige voorschriften:

De bouwplaats is volgens het gewestplan ... gelegen in woongebied.

* Verordeningen:

- 1) De gemeentelijke verordening "wonen in meervoud", goedgekeurd door de deputatie op 12 maart 2015.

...

* Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project:

...

De Tremelobaan is een verbindingsweg tussen Tremelo en Werchter en wordt gekenmerkt door zowel bedrijven als woningen. De straat is uitgevoerd in een betonverharding met aan weersijden een fietsen voetpad. De Rochusstraat is een verkeersluwe dorpsstraat met voornamelijk ééngesinswoningen.

...

Op het perceel worden volgende zaken gerealiseerd:

1. Een meergezinswoning met ondergrondse parking voor 12 parkeerplaatsen en 9 woongelegenheden. ...
2. Op het perceel bevinden zich nog 6 parkeerplaatsen in dolomiet en een fietsenberging voor 25 fietsen. In de voortuin langsheen de Rochusstraat zijn nog 9 extra fietsparkeerplaatsen voorzien voor bezoekers.

...

* 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.

** Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening:*

...

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

Het project voldoet aan de verordening "wonen in meervoud". Het is voor de deelgemeente Werchter een pilootproject wat betreft de hoogte van het gebouw en de invulling van het perceel. Door de inplanting op het terrein gaat het echter met voldoende respect om met de omgeving aangezien het gebouw evenwijdig is ingeplant met de Tremelobaan. Ook de toegang tot de ondergrondse parking is langs de Tremelobaan voorzien. Een grote groenzone wordt gerealiseerd langs de Rochusstraat waardoor deze straat haar rustige uitstraling bewaart.

- Mobiliteitsimpact:

De realisatie van 9 wooneenheden zorgt voor een beperkte toename van de mobiliteit. Aangezien de toegang tot zowel bovengrondse als ondergrondse parking aan de Tremelobaan is voorzien, zal de mobiliteitstoename in de Rochusstraat zeer beperkt zijn. Langs de Rochusstraat is de toegang voor fietser en voetgangers voorzien.

- Cultuurhistorische aspecten, gezondheid, bouwdichtheid en veiligheid in het algemeen:

Het betreft een bouwdichtheid van 60 woningen per hectare. Dit perceel is mee aangeduid als woontype 1, in de verordening "wonen in meervoud". De visie is dat dit perceel nog tot de dorpskern behoort en er dus een hogere bouwdichtheid wordt toegelaten. Dit staat uiteraard in combinatie met de realisatie van voldoende kwalitatief groen.

...

- Hinderaspecten:

De inplanting van de terrassen kunnen mogelijkwijze voor inkijk en geluidshinder zorgen naar de aanpalende woningen. Daarom wordt er opgelegd dat de borstweringen in melkglas dienen uitgevoerd te worden en 120 cm hoog moeten zijn. Ook zal opgelegd worden dat er groenschermen moeten voorzien worden. Dit wordt verder verduidelijkt in de voorwaarden en op het inplantingsplan.

- Andere beoordelingscriteria:

... Aan het advies van de brandweer wordt voorbij gegaan aangezien er geen tijdig advies werd uitgebracht.

Besluit:

De stedenbouwkundige aanvraag wordt gunstig geadviseerd onder volgende voorwaarden:

...

Advies van het college van burgemeester en schepenen:

BIJGEVOLG BESLIST HET COLLEGE VAN. BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN ZITTING VAN 9 NOVEMBER 2015 HET VOLGENDE:

Het college van burgemeester en schepenen geeft de vergunning af ...

De vergunning wordt afgeleverd onder volgende voorwaarden:

1. De bouwwerken uit te voeren zoals wordt aangevraagd en goedgekeurd mits volgende aanpassingen:

- de borstweringen dienen in melkglas uitgevoerd te worden en 120 cm hoog te zijn.*
- er dienen groenschermen (levende hagen of draad met klimop) voorzien te worden zoals aangeduid op plan. Deze kunnen in de perceelsgrens ingeplant worden mits akkoord van de aanpalende eigenaar of op 50 cm uit de perceelsgrens.*

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 tuinhuisen en veranda's toegelaten*
- het onderhoud van het terrein is de verantwoordelijkheid van de eigenaars van de meergezinswoning*

5. De basisakte dient voor de verkoop van de appartementen goed gekeurd te worden door het college van burgemeester en schepenen

...

4.

Tegen deze beslissing tekenen verzoekende partijen en andere derden op 21 december 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 3 maart 2016 om dit beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren, en de stedenbouwkundige vergunning te weigeren:

" ...

5.6 Beoordeling

...

d) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009, is van toepassing op de voorliggende aanvraag ...

Het voorliggend ontwerp voldoet op verschillende punten niet aan de bepalingen inzake toegankelijkheid. ...

Aangezien de aanvraag niet voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, komt ze niet in aanmerking voor vergunning.

...

f) Aangezien het een aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning betreft, is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "wonen-in-meervoud" van toepassing op de aanvraag. Volgens de verordening is het betrokken perceel in een woongebied type 1 gelegen. Het ontwerp voldoet niet aan alle bepalingen van de verordening. De aanvraag is namelijk in strijd met §7 "Bouwhoogte" en §15 "De inrichting van parkeervoorzieningen en de overdracht van autoparkeren".

Volgens §7 van de verordening bedraagt de bouwhoogte van een meergezinswoning in een woongebied type 1 maximum drie bouwlagen. Het nieuwbouwproject bestaat uit drie bouwlagen en een dakverdieping. Deze dakverdieping is echter niet volledig teruggetrokken ten opzichte van de gevels.

Aan de achterzijde springt het volume van de trap namelijk uit en staat in dezelfde lijn als de achtergevel waardoor er plaatselijk een vierde bouwlaag wordt gecreëerd. Volgens de gangbaar gehanteerde definitie van "dakverdieping" moet het volume, inclusief borstwering aan de terrassen, zich volledig inschrijven binnen de denkbeeldige lijn van een zadeldak met een hellingsgraad van 45° á 50°.

Daarnaast voldoet de aanvraag ook niet aan §15 waarin wordt bepaald dat in de tuinzones van de meergezinswoning maximaal drie parkeerplaatsen mogen worden voorzien. Aangezien het voorliggend ontwerp zes parkeerplaatsen in de tuinzone voorziet, is de aanvraag in strijd met de verordening.

g) Het verlenen van een afwijking op de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "wonen-in-meervoud" is enkel toegestaan indien de vooropgestelde interventies een duidelijke meerwaarde betekenen voor de omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen in de tuin wordt benadrukt dat het inbrengen van parkeerplaatsen in de tuinzone steeds zo veel mogelijk moet worden vermeden. Van tuinstroken wordt verwacht dat zij groene rustpunten vormen binnen de bebouwde omgeving. Het inbrengen van auto's in de normale tuinstrook zal leiden tot een verstoring van de tuinfunctie, hetgeen ook hinder veroorzaakt voor de omliggende woningen. Ook de manier waarop de parkeerplaatsen worden aangelegd, tot op de zijdelingse perceelsgrens, zonder enige groenbuffer ten opzichte van de tuin van de woning Tremelobaan nr. 11, is onaanvaardbaar. Er kan dus geen afwijking worden toegestaan.

Voor wat betreft de trapkoker die het maximaal toegelaten gabarit overschrijdt, kan ook geen afwijking worden toegestaan. Aangezien het gevelvlak doorloopt, kan dit volume niet geïnterpreteerd worden als een dakkapel in een hellend dak. Een dergelijke afwijking toelaten creëert ook een belangrijk precedent inzake gedeeltelijke vierde bouwlagen.

h) Naast de toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "wonen-in-meervoud", dient de aanvraag ook getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. In §3 van de verordening wordt namelijk bepaald dat de verordening enkel een aantal aspecten bepaalt die de 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 is, ook indien deze voldoet aan de regels van de verordening, steeds kunnen weigeren.

De directe omgeving, zowel langs de Tremelobaan als de Rochusstraat, wordt gekenmerkt door bebouwing bestaande uit één á twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. De voorliggende aanvraag voorziet een gebouw bestaande uit drie bouwlagen en een terugspringende dakverdieping met een kroonlijsthoogtes van 8.90m en 11.80m. De rechter en linker aanpalende woningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn afgewerkt met een zadeldak. Deze woningen staan niet weergegeven op de plannen (de exacte kroonlijst- en nokhoogtes zijn dus niet gekend), maar deze kunnen op maximum 6m respectievelijk 10m worden geschat.

Het hoogteverschil ten opzichte van de bestaande aanpalende woningen is te groot. De impact van de nieuwbouw meergezinswoning naar de omliggende woningen toe is dan ook onaanvaardbaar. Het gebouw met het voorgestelde gabarit zal zich niet inpassen in het bestaande straatbeeld. Zeker gekeken van op de Rochusstraat, een relatief smalle straat, zal het gebouw met drie bouwlagen over een gevelbreedte van 25m zeer dominant en

monolitisch overkomen. Ook in de omgeving komt een dergelijk gabarit niet voor, zelfs niet langs de dener beboewde Sint-Jansstraat.

Het feit dat de verordening een gabarit van drie bouwlagen toelaat, mag niet geïnterpreteerd worden als een doelstelling, laat staan een verplichting. Anders dan bij een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg, waarbij voor alle percelen in een bepaald gebied heel duidelijk wordt bepaald wat er kan en wat niet, legt een verordening een aantal algemene regels en grenzen vast voor de gehele gemeente, waarbij nog steeds per project een afweging en beoordeling moet gebeuren op basis van de lokale bestaande toestand. Het voorliggend ontwerp houdt onvoldoende rekening met deze bestaande beboewde context.

i) De ruimtelijke impact van het ontworpen gebouw op de onmiddellijke omgeving is te groot. Bovendien zal de inrichting van het niet beboewd gedeelte, met de parkeerplaatsen in de tuinzone, hinder veroorzaken voor het aanpalend perceel. Daarnaast is het project ook in strijd met §7 en §15 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'wonen-in-meervoud'. De combinatie van al deze elementen maakt dat het project niet meer inpasbaar is in de omgeving. De aanvraag kan dan ook niet worden vergund.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- De aanvraag is in strijd met de bepalingen van §7 en §15 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "wonen-in-meervoud";
- Het verlenen van een afwijking betekent geen meerwaarde voor de omgeving en de goede ruimtelijke ordening;
- De nieuwbouwmeergezinswoning bestaande uit drie bouwlagen en een dakverdieping sluit onvoldoende aan bij de bestaande beboewing in de directe omgeving. De impact van het gebouw naar de omliggende woningen toe is dan ook te groot;
- Het gebouw met het voorgestelde gabarit zal zich niet inpassen in het bestaande straatbeeld van zowel de Tremelobaan als de Rochusstraat en zal te dominant en monolitisch overkomen.

...

Na de hoorzitting van 15 maart 2016 verklaart verwerende partij het beroep op 17 maart 2016 ongegrond en verleent zij de stedenbouwkundige vergunning:

"...

5.6 Beoordeling

a) Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woongebied.

...

Op 14 juli 2014 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning verleend voor drie bouwkvavels, twee voor beboewing in halfopen bouwvordende en één voor beboewing in open bouwvordende. Aan deze verkaveling werd op 23 juli 2015 verzaakt.

b) ... De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de beboewde 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 gewestelijke verordeningen. ... De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. 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.

...

d) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009, is van toepassing op de voorliggende aanvraag ...

Het voorliggend ontwerp voldoet op verschillende punten niet aan de bepalingen inzake toegankelijkheid. Er is geen aangepaste en voorbehouden parkeerplaats voorzien, er wordt geen helling voorzien om het niveauverschil van 0.30m tussen binnen en buiten te overbruggen en de gemeenschappelijke hallen aan de lift zijn te smal. De gemeenschappelijke hal aan de lift is maximum 1.30m breed, waardoor er noch voor de lift noch voor de toegangsdeuren tot de appartementen een vrije draairuimte van 1.50m op 1.50m aanwezig is. De wettelijke bepalingen betreffende de toegankelijkheid voor personen met een verminderde mobiliteit zijn onvoldoende nageleefd ...

De aanvrager legt tijdens de hoorzitting echter aangepaste plannen voor inzake de gemeenschappelijke delen van de meergezinswoning op de benedenverdieping. De plannen komen deels tegemoet aan de bemerkingen geformuleerd in het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar. Er wordt ook als voorwaarde opgelegd dat aan de toegangsdeur van het gebouw een hellend vlak moet worden aangelegd om het niveauverschil op te vangen en dat er een aangepaste en voorbehouden parkeerplaats moet worden voorzien.

Aangezien het geen ingrijpende planaanpassingen zijn en deze het oorspronkelijk concept van het ontwerp niet wijzigen, kan binnen deze aanvraag het uitvoeren van de aanpassingen als voorwaarde opgelegd worden bij een vergunning.

...

f) Aangezien het een aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning betreft, is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "wonen-in-meervoud" van toepassing op de aanvraag. Volgens de verordening is het betrokken perceel in een woongebied type 1 gelegen. Het ontwerp voldoet niet aan alle bepalingen van de verordening. De aanvraag is namelijk in strijd met §7 "Bouwhoogte" en §15 "De inrichting van parkeervoorzieningen en de overdracht van autoparkeren".

Volgens §7 van de verordening bedraagt de bouwhoogte van een meergezinswoning in een woongebied type 1 maximum drie bouwlagen. Het nieuwbouwproject bestaat uit drie bouwlagen en een dakverdieping. Deze dakverdieping is echter niet volledig teruggetrokken ten opzichte van de gevels. Aan de achterzijde springt het volume van de trap namelijk uit en staat in dezelfde lijn als de achtergevel waardoor er plaatselijk een vierde bouwlaag wordt gecreëerd. Volgens de gangbaar gehanteerde definitie van "dakverdieping" moet het volume, inclusief borstwering aan de terrassen, zich volledig inschrijven binnen de denkbeeldige lijn van een zadeldak met een hellingsgraad van 45° á 50°. Er kan voor wat betreft de liftkoker een afwijking op verleend worden, aangezien het een beperkt volume betreft. De balustrades van de terrassen op de dakverdieping moeten wel worden aangepast zodat deze zich volledig inschrijven binnen de denkbeeldige lijn van een zadeldak met een hellingsgraad van 45°.

Daarnaast voldoet de aanvraag ook niet aan §15 waarin wordt bepaald dat in de tuinzones van de meergezinswoning maximaal drie parkeerplaatsen mogen worden voorzien. Aangezien het voorliggend ontwerp zes parkeerplaatsen in de tuinzone voorziet, is de aanvraag in strijd met de verordening. Op het maximum aantal parkeerplaatsen in de tuin kan een afwijking verleend worden aangezien er enkel zo voldoende bezoekersparkeerplaatsen kunnen worden voorzien op het eigen perceel. Op deze manier wordt vermeden dat de parkeerlast van de bezoekers op het openbaar domein wordt afgewimpeld. De manier waarop de parkeerplaatsen worden aangelegd tot op de zijdelingse perceelsgrens, zonder enige groenbuffer ten opzichte van de tuin van de woning

Tremelobaan nr. 11, is echter onaanvaardbaar. Om deze reden wordt als voorwaarde opgelegd dat de parkeerplaatsen worden aangelegd volgens de aangepaste plannen. Op deze manier kan ten opzichte van de woning Tremelobaan nr. 11 een bufferstrook van minimum 1.00 breed worden voorzien, aangelegd met beplanting en een levende haag of een draad met klimop van 2.00m hoog. De parkeerplaatsen zelf worden aangelegd met dolomiet of grasdallen.

h) Naast de toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "wonen-in-meervoud", dient de aanvraag ook getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. In §3 van de verordening wordt namelijk bepaald dat de verordening enkel een aantal aspecten bepaalt die de 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 is, ook indien deze voldoet aan de regels van de verordening, steeds kunnen weigeren.

De directe omgeving, zowel langs de Tremelobaan als de Rochusstraat, wordt gekenmerkt door bebouwing bestaande uit één à twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. De voorliggende aanvraag voorziet een gebouw bestaande uit drie bouwlagen en een terugspringende dakverdieping met een kroonlijsthoogtes van 8.90m en 11.80m. De rechter en linker aanpalende woningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn afgewerkt met een zadeldak. Deze woningen staan niet weergegeven op de plannen (de exacte kroonlijst- en nokhoogtes zijn dus niet gekend), maar deze kunnen op maximum 6m respectievelijk 10m worden geschat.

Het hoogteverschil ten opzichte van de bestaande aanpalende woningen is te groot. Het voorliggend perceel heeft door zijn ligging op de hoek van de Tremelobaan met de Rochusstraat en aan de rand van de kern van Werchter echter een zekere draagkracht. Deze context laat een zwaarder programma en het realiseren van een architecturaal accent in relatie met het Tremelobaan toe.

i) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De aanvraag heeft geen impact op de mobiliteit.

...

Na het verslag gehoord te hebben ... beslist de deputatie:

1. Het beroep van ... buurtbewoners, derden, tegen de vergunning van het college van burgemeester en schepenen van Rotselaar van 9 november 2015 is ontvankelijk ten aanzien van Geert Van Dormael, Jan Van Den Bergh ...

2. De aanvraag ingediend door Wellens NV ... inzake het bouwen van negen appartementen ... te vergunnen met de volgende voorwaarden:

- de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd;

- aan de toegangsdeur tot het gebouw moet het niveauverschil worden opgevangen door middel van ene helling die voldoet aan de bepalingen in art. 18 tot en met 21 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;

- ...

- de balustrades aan de terrassen op de dakverdieping moeten zich volledig inschrijven binnen de denkbeeldige lijn van een zadeldak met een hellingsgraad van 4.50,.

- de parkeerplaatsen in de tuin moeten worden uitgevoerd volgende aangepaste plannen;

- de volgende voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 9 november 2015 worden stipt nageleefd:

- o De borstweringen dienen in melkglas uitgevoerd te worden en 120cm hoog te zijn;

- o Er dienen groenschermen (levende hagen of draad met klimop) voorzien te worden zoals aangeduid op plan. Deze kunnen in de perceelsgrens ingeplant worden mits akkoord van de aanpalende burens of op 50cm uit de perceelsgrens;

O ...
...”
...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Uit het dossier blijkt dat de respectievelijke verzoeken tot tussenkomst tijdig en regelmatig zijn ingesteld. Er worden geen excepties opgeworpen.

VI. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen omschrijven hun belang als volgt:

“ ...

Verzoekende partijen zijn eigenaars van een woning gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het perceel waarvoor vergunning is verleend.

De eerste verzoekende partij is eigenaar van een woning gelegen aan de Rochusstraat nr. 59. Deze woning is in de onmiddellijke nabijheid, ten westen, gelegen van het project ...

Hij zal ontegensprekelijk hinder ondervinden door de bouw van een appartementsgebouw met 3 bouwlagen en een dakverdieping. De top van het dak van de woning van eerste verzoekende partij is ongeveer 7,60 meter hoog. De achterbouw van zijn woning, gezien vanaf de kant waar het nieuwe gebouw komt, is 4,05 meter. Dit betekent dat het appartementsgebouw 4,50 meter hoger komt dan de top van het dak van de woning van eerste verzoekende partij en 8 meter hoger dan de lagere aanbouw van zijn woning. Hierdoor zal het woongenot van eerste verzoekende partij sterk verminderen (inkijk in zijn woning en tuin, verminderd privacy, verminderd zonlicht en lichtinval, meer schaduw, wegvallen vrij zicht en open gevoel). Er zal ook wateroverlast, extra geluidshinder en mobiliteitshinder zijn als gevolg van de uitbreiding van het aantal gezinnen (9 i.p.v. de oorspronkelijk 3).

De tweede verzoekende partij is eigenaar van een woning gelegen aan de Tremelobaan nr 8. Zijn woning is in de onmiddellijke nabijheid, ten oosten, gelegen van het project ... Hij zal hinder ondervinden door de bouw van een 12 meter hoog appartementsgebouw. Het staat buiten kijf dat de levenskwaliteit van tweede verzoekende partij als gevolg van de realisatie van het project zal worden aangetast, meer bepaald doordat zijn privacy zal worden geschonden, hij visuele hinder zal ondervinden en een verminderd zon- en lichtinval zal hebben. Ook voor tweede verzoekende partij zal er wateroverlast, geluidsoverlast en mobiliteitshinder.

Het appartementsgebouw doet afbreuk aan een mooi en rustig binnengebied waarvan

verzoekende partijen thans kunnen genieten. Er wordt afbreuk gedaan aan het uitzicht en het woongenot van verzoekende partijen.

Bovendien moet worden vastgesteld dat het beroep van de verzoekende partijen bij de deputatie werd afgewezen als ongegrond en dat zij ook om deze reden een belang hebben.

...

2.

Verwerende partij betwist het belang van verzoekende partijen als volgt:

“Meer zelfs, de vraag stelt zich of verzoekers wel beschikken over het rechtens vereiste belang om bij uw Raad een beroep te kunnen instellen ...

Hiertoe is in principe vereist dat de verzoekende partij, als natuurlijke persoon of als rechtspersoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de bestreden vergunningsbeslissing.

In casu rijst dan ook de vraag welk belang beide verzoekers hebben een eventuele nietigverklaring van de toegekende stedenbouwkundige vergunning.

Anders dan wordt voorgehouden bij de klassieke rechtspraak van de Raad van State, verschaft het loutere nabuurschap op zich geen voldoende belang. Bijgevolg dienen verzoekers ter staving van hun rechtens vereiste belang het bestaan van hinder en nadelen effectief te bewijzen.

...

De eerste verzoekende partij stelt woonachtig te zijn op het aanpalende perceel nr. 59. De tweede verzoekende partij stelt te wonen tegenover het bouwperceel.

Verzoekers dienen uiteraard te verdragen dat er 'een woning' wordt gebouwd op het betrokken perceel, waar ten andere eerder een verkavelingsvergunning voor drie woningen werd toegekend. Verzoekers moeten een rechtmatig belang nastreven.

Verder dient opgemerkt dat het feit of de op te richten gebouw al dan niet hoger of lager is dan de gemiddelde woning in de straat ... bezorgt verzoekers op zich vooralsnog niet het rechtens vereiste belang.

Het betreft te dezen een nieuw op te richten appartementsgebouw waarbij de wettelijke afstand tussen de perceelsgrenzen wordt gerespecteerd.

Opzichtens de tweede verzoekende partij, die aan de overkant van de straat woont, bedraagt de afstand van de in te planten nieuwbouwwoning minstens 20 meter.

Er kan aldus te deze geen sprake zijn van een onaanvaardbare schending van de privacy, licht, lucht en bezonning. Het wordt alleszins door verzoekers niet aangetoond.

...

Verzoekers beschikken aldus geenszins over het rechtens vereiste belang om de nietigverklaring, en aldus de schorsing, van de bestreden beslissing te vorderen.”

3.

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

“De NV WELLENS sluit zich wat betreft de ontvankelijkheid van de vordering ... aan bij de middelen ter zake opgeworpen door verwerende partij.

Om als derde belanghebbende bij uw Raad een beroep te kunnen instellen vereist art 4.8.11par 1, eerste lid 3° VCRO dat de verzoekende partij als natuurlijke of rechtspersoon, rechtstreeks of onrechtstreeks hinder of nadelen kunnen ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. Alwaar de bepalingen van art 4.8.11par 1, eerste lid 3° VCRO aldus niet vereisen dat de hinder of nadelen een absoluut zeker karakter bezitten, komt het verwerende partij wel toe het mogelijk bestaan van de ingeroepen hinder of nadelen, voldoende waarschijnlijk te maken, de aard en de omvang van ervan voldoende concreet te omschrijven, evenals aan te tonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks causaal verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die zij ondervinden of zullen ondervinden.

In concreto blijkt uit eenvoudige doornamen en lezing van het inleidend verzoekschrift blijkt ontegensprekelijk dat de thans door verzoekende partij allerm minst voldoet aan de gestelde voorwaarden.

In tegenstelling tot klaarblijkelijk de overtuiging van verzoekende partij creëert de loutere omstandigheid dat zij woonachtig zijn in de nabijheid/omgeving van de op te trekken constructie, dan wel de uitvoering van de bouwwerken op zichzelf, allerm minst automatisch een wettelijk belang tot instelling van een schorsings-/vernietigingsvordering ...

In concreto dient vastgesteld te worden dat verzoekende partij zich volkomen ten onrechte beperkt tot een reeks vage, onduidelijke en totaal ononderbouwde en niet-bewezen beweringen m.b.t. vermeende hinder/nadelen -quod-non- die zij zouden kunnen leiden in oorzakelijk verband tot de uitvoering van de vergunningsbeslissing/bouwwerken.

In tegenstelling tot klaarblijkelijk de overtuiging van verzoekende partij kan de loutere opsomming van een reeks mogelijke nadelige gevolgen/hinder, dan wel de bouw op zichzelf van een appartementsgebouw ... allerm minst worden beschouwd als een begin van bewijs, laat staan bewijs van de voorgehouden hinder/nadelen.

... Ter zake zij het vastgesteld dat daar waar verzoekende partij op vandaag identiek dezelfde -vermeende - hinder en schade inroept, dan deze reeds opgeworpen na lv het indiende bezwaarschrift, betrokken partij ... er klaarblijkelijk niet in geslaagd is één bewijsstuk in rechte te verzamelen m.b.t. de voorgehouden hinder, evenmin daartoe over verloop van verscheidene maanden enig initiatief heeft genomen. ...

Wat betreft de in concreto door verzoekende partij ingeroepen nadelige gevolgen/vermeende hinder:

a°) Ernstig verstoring van de ruimtelijke ordening.

De ingeroepen hinder dient noodzakelijkerwijze een persoonlijk karakter te bezitten en exclusief voort te vloeien uit de tenuitvoerlegging van de vergunningsbeslissing, waarvan in concreto allerm minst sprake.

Verzoekende partij levert ter zake niet het minste bewijs in rechte ...

b°) Vermeende schending privacy door inkijk in de omliggende tuinen en woningen

Het komt verzoekende partij opnieuw toe de vermeende 'persoonlijke' hinder te bewijzen aan de hand van stukken. De vraag of vanuit het appartementsgebouw er -quod-non- al dan niet sprake is van een inkijk ter hoogte van zes omliggende woningen is dan ook eenvoudig niet ter zake. Uitsluitend de persoonlijke toestand en situatie van verzoekende partij kan in deze in aanmerking worden genomen.

Uit geen enkel stuk blijkt dat er in deze sprake is van een schending van de privacy in hoofde van verzoekende partij, uit hoofde van inkijk in hun woning en tuin, evenmin maakt verzoekende partij geformuleerde beweringen ter zake minstens aannemelijk.

A contratio dient vastgesteld te worden dat:

- (1) Gelet op de situering van de woning van verzoekende partij VAN DEN BERGH ... tegenover het bouwproject, er van enige inkijk ter zake per definitie geen sprake is;*
- (2) - tussen het kwestieuze perceel en de eigendom van verzoekende partij VANDORMAEL zich nog een uitweg situeert met een breedte van ruim vijf meter, hetgeen impliceert dat het gebouw per definitie op een afstand van meer dan acht meter zal komen te staan van de eigendom van verzoekende partij VANDORMAEL.*
- (3) de inplanting van het nieuwe gebouwcomplex ... dermate is dat er van een rechtstreekse inkijk eenvoudig geen sprake is/kan zijn. Ter zake zij het opgemerkt dat juist in het voordeel van de onmiddellijke omwonende de voorwaarde werd voorzien tot gebruik van ondoorzichtig melkglas met een hoogte van 1,20m ter hoogte van het terras;*
- (4) -de wooneenheden van het nieuwbouwcomplex niet rechtstreeks uitgeven op de eigendom van verzoekende partij VANDORMAEL.*
- (5) -het dakappartement niet gelijkloopt met de buitengevel van het gebouwcomplex en er aldus ter zake evenmin van enige rechtstreekse inkijk, laat staan ongeoorloofde inkijk sprake kan zijn.*

...

In de gegeven omstandigheden kan er slechts sprake zijn van een santioneerbare hinder - quod-non- voor zover deze de hinder eigen/inherent aan een woonzone overschrijdt en de door verzoekende partij aldus veronderstelde tolerantie overtreft, waarvan in concreto hoegenaamd geen sprake.

In iedere hypothese levert verzoekende partij op vandaag niet het minste bewijs in rechte van haar beweringen, in tegendeel worden deze beweringen weerlegd door de door de NV WELLENS voorgebrachte stukken.

c°) vermeende wateroverlast

Totaal uit het niets meent verzoekende partij, opnieuw in strijd met voorliggende stukken te kunnen voorhouden dat er inzake sprake zou zijn van wateroverlast.

De afgeleverde stedenbouwkundige vergunning ... laten ter zake geen ruimte voor discussie: ...

Van enige waterlast, zelfs risico op mogelijke wateroverlast is in deze dan ook hoegenaamd geen sprake.

D°) Vermeende geluids- en verkeersoverlast:

Losstaand van het feit dat verzoekende partij haar beweringen opnieuw door geen enkel bewijs staft, dient vastgesteld te worden dat deze beweringen regelrecht in contradictie staan tot de stukken van het dossier.

Het volstaat ter zake te verwijzen naar de bestreden beslissing: ...

Zoals terecht gesteld ... bestaat er uitsluitend een toegang tot het gebouwcomplex via de - drukke - Tremelobaan en niet de verkeersluwe Rochusstraat. Losstaand van het feit dat conceptueel reeds werd voorzien in voldoende parkeerplaatsen, zowel voor de bewoners zelf als bezoekers, is er van enig extra verkeer ter hoogte van de Rochusstraat eenvoudig geen sprake.

...

E°) Wat betreft vermeende lichtschade schaduwshade:

Onbegrijpelijkwijze meent verzoekende partij - opnieuw zonder enige onderbouwing laat staan bewijs - bij hoog en laag ten blijven volhouden dat er in deze sprake zou zijn van lichtschade/schaduwschade.

Opnieuw dient vastgesteld te worden dat daar waar verzoekende partij betrokken argument reeds meent te kunnen inroepen vanaf de indiening van haar bezwaarschrift, zij maanden na datum ook hieromtrent niet het minste initiatief genomen heeft teneinde zich ter zake minstens een begin van bewijs te verschaffen.

...

Uit de in opdracht van de NV WELLENS uitgevoerde lichtstudie blijkt dat er in realiteit van enige lichtschade, ter hoogte van verzoekende partij eenvoudig, geen sprake is.

F°) Vermeende aantasting van het residentieel karakter van de wijk

Net zomin als de overige opgeworpen middelen worden de geformuleerde beweringen op enigerlei wijze gestaafd.

Uit eenvoudige vergelijking van de in hoofde van verzoekende partij niet betwiste verkavelingsvergunning 14/07/2014 en huidig bouwproject, blijkt dat dit laatste vanuit stedenbouwkundig oogpunt allerm minst ingrijpender is dan het oorspronkelijk project ...

G°) Vermeende waardevermindering percelen:

Onbegrijpelijkwijze meent verzoekende partij ernstig te kunnen voorhouden dat het bouwproject de verkoopwaarde der omliggende percelen op negatieve wijze zou beïnvloeden.

Losstaand van het feit dat deze bewering opnieuw door geen enkel bewijs wordt ondertsteund en aldus opnieuw niet meer of minder dan de waarde bezit van een loutere bewering, merkt de NV WELLENS - net zoals de vergunningverlenende overheid - op dat hoogst waarschijnlijk het omgekeerde het geval zal zijn.

Uit voornoemde cumulatieve overwegingen blijkt dat er van enige reële persoonlijke en bewezen hinder in hoofde van verzoekende partij, in oorzakelijk verband tot de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning eenvoudig geen sprake is en betrokken beweringen per definitie geen grond bestaat tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de afgeleverde stedenbouwkundige vergunning.

Tenslotte zij het herhaald en opgemerkt dat in zoverre er -quod-non- al sprake kan zijn van enige hinder of nadelige gevolgen in hoofde van verzoekend partij, deze nadelige gevolgen/hinder niet in oorzakelijk verband staat tot de bestreden stedenbouwkundige vergunning, maar hoogstens redelijkerwijze het gevolg kan zijn van het definitief besluit dd 12/03/2015 houdende goedkeuring van de gemeentelijke verordening 'wonen-in-meervoud'. Huidige procedure kan er onder geen enkel beding toe strekken rechtstreeks/onrechtstreeks de toepasselijkheid van het definitief besluit dd 12/03/2015 ter betwisting te stellen.

..."

Beoordeling door de Raad

1.

Artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO luidt als volgt:

‘§1. De beroepen bij de Raad kunnen door volgende belanghebbenden worden ingesteld: 3° elke natuurlijke persoon of rechtspersoon die rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen kan ondervinden ingevolge de vergunnings-, validerings- of registratiebeslissing ...’

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.

Eerste verzoekende partij stelt in het verzoekschrift met betrekking tot haar belang onder meer dat zij als *“eigenaar van een woning gelegen aan de Rochusstraat nr. 59”, “in de onmiddellijke nabijheid, ten westen, gelegen van het project”; “hinder zal ondervinden”, gezien “het appartementsgebouw 4,50 meter hoger komt dan de top van het dak van de woning van eerste verzoekende partij en 8 meter hoger dan de lagere aanbouw van zijn woning”, waardoor “het woongenot van eerste verzoekende partij sterk zal verminderen (inkijk in zijn woning en tuin, verminderd privacy, verminderd zonlicht en lichtinval, meer schaduw, wegvallen vrij zicht en open gevoel)”*.

Tweede verzoekende partij stelt in het verzoekschrift met betrekking tot haar belang onder meer dat zij als *“eigenaar van een woning gelegen aan de Tremelobaan nr 8”, “in de onmiddellijke nabijheid, ten oosten, gelegen van het project”, “hinder zal ondervinden door de bouw van een 12 meter hoog appartementsgebouw”, gezien “de levenskwaliteit van tweede verzoekende partij als gevolg van de realisatie van het project zal worden aangetast, meer bepaald doordat zijn privacy zal worden geschonden, hij visuele hinder zal ondervinden en een verminderd zon- en lichtinval zal hebben”*.

Verzoekende partijen overwegen ook nog dat *“het appartementsgebouw afbreuk doet aan een mooi en rustig binnengebied waarvan verzoekende partijen thans kunnen genieten”, en dat “er afbreuk wordt gedaan aan het uitzicht en het woongenot van verzoekende partijen”, terwijl “moet worden vastgesteld dat het beroep van de verzoekende partijen bij de deputatie werd afgewezen als ongegrond ...”*.

3.

Door expliciet te wijzen op het feit dat de bestreden beslissing, gelet op de hoogte van het appartementsgebouw, nadelig zal zijn voor hun woongenot, onder meer ingevolge aantasting van hun privacy en visuele hinder, maken verzoekende partijen voldoende aannemelijk dat zij rechtstreekse dan wel onrechtstreekse hinder en nadelen ‘kunnen’ ondervinden ingevolge de bestreden beslissing. De hoogte van het appartementsgebouw, inzonderheid ten opzichte van de hoogte van de aanpalende woning van eerste verzoekende partij, wordt overigens niet betwist.

Bovendien lijkt met name verwerende partij voorbij te gaan aan de vaststelling dat het beroep van (onder meer) verzoekende partijen tegen de beslissing in eerste aanleg van het college van burgemeester en schepenen van 9 november 2015, overeenkomstig artikel 4.7.21, §2, 2° VCRO, ontvankelijk werd verklaard, terwijl tweede tussenkomende partij overweegt dat *“verzoekende partij op vandaag identiek dezelfde -vermeende - hinder en schade inroept, dan deze reeds opgeworpen nav het indiende bezwaarschrift”*.

Verzoekende partijen beschikken derhalve over het rechtens vereiste belang conform artikel 4.8.11, §1, lid 1, 3° VCRO. De vordering is ook wat betreft dit aspect ontvankelijk.

VII. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Op grond van artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat er hoogdringendheid is en dat de verzoekende partij minstens één ernstig middel aanvoert dat de vernietiging van de bestreden beslissing kan verantwoorden.

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

Verzoekende partijen motiveren de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

- **Aannemer start met de bouwwerken – appartementen staan reeds te koop**

De vernietigingsprocedure zal een jaar tot anderhalf jaar in beslag genomen. In die periode zal het appartementsgebouw van de aanvrager gerealiseerd worden. Indien het resultaat van de vernietigingsprocedure afgewacht dient te worden, dan kan de bestreden beslissing reeds volledig ten uitvoer gelegd zijn. De vernietigingsprocedure is in die omstandigheden ondoelmatig. Het is uiteraard voor particulieren niet eenvoudig om de werken dan nog ongedaan te maken. Daarvoor dient een burgerlijke procedure ingeleid te worden.

Indien de schorsing niet wordt bevolen, dan zal de aanvrager starten met de bouw van het appartementsgebouw. De aanvrager heeft immers de intentie om onmiddellijk te starten met de bouwwerken. Daartoe zijn reeds de eerste stappen ondernomen. De appartementen zijn sinds 8 augustus 2015 te koop aangeboden via Immoweb (stuk 8). Op 15 december 2015 werd reeds een bodemonderzoek uitgevoerd.

Het is duidelijk dat de aanvrager staat te trappelen om eindelijk verleende vergunning uit te voeren.

Ook het schrijven van de aanvrager aan eerste verzoekende partij d.d. 18 januari 2016 wijst op het feit dat zij de werken wenst aan te vatten ...

Nog voor er uitspraak is inzake de vernietigingsprocedure zullen de gevolgen zich doen gevoelen.

Verzoekende partijen wonen in onmiddellijke nabijheid van het project.

Wanneer de thans verleende vergunning ten uitvoer gelegd zou worden, dan betekent dit dat het rustig woongenot van verzoekende partijen ernstig aangetast wordt.

- **Schade**

Zoals reeds uiteengezet onder punt F zal bij de bouw van een appartementsgebouw enerzijds de eenheid in de ruimtelijke ordening ernstig worden verstoord en anderzijds zal er een aanzienlijke hinder qua privacy, wateroverlast, lichten en zichten, geluid en verkeer, waardevermindering, enz. naar verzoekende partijen toe ontstaan.

De privacy van de bewoners van de omliggende panden komt in het gedrang door de inkijk vanuit het appartementsgebouw in de omliggende woningen en tuinen doordat de aanvraag oa. in terrassen voorziet. De bouwhoogte van meer dan 12 meter hoog (een extra verdieping tegenover de andere woningen) maakt een ruime inkijk mogelijk bij ten minste zes burens.

Ook zal er wateroverlast zijn. Er zijn niet voldoende voorzieningen die wateroverlast uitsluiten of beperken. De ondergrondse parking wordt voorzien op een diepte van drie meter. Het grondwater staat in de Rochusstraat op een diepte van anderhalve meter.

Het appartementsgebouw zal ook geluids- en verkeersoverlast in de Rochusstraat en Tremelobaan tot gevolg hebben. Indien het appartement bewoond wordt door negen gezinnen (in plaats van het oorspronkelijke plan van drie gezinnen) zorgt dit voor een extra geluid en verkeer. Ook de voorziene terrassen en het extra verkeer (zowel van de bewoners als van hun bezoekers) leiden tot geluidsoverlast. De bezoekers van de appartementen zullen in de Rochusstraat parkeren, dewelke een smalle, verkeersluwe straat is met veel spelende kinderen.

Tevens zal door het appartementsgebouw verzoekende partijen licht en rechtstreekse zon inboeten. Het gebouw zal ontegensprekelijk een grote schaduwimpact en afname van lichtinval - zowel een verlies aan rechtstreeks zonneschijn als afname van de hoeveelheid daglicht- veroorzaken, waardoor verzoekende partijen in hun genot op abnormale wijze worden gehinderd. De reductie van lichtinval brengt een vermindering van de woon- en leefkwaliteit met zich mee. Verzoekende partijen zullen aanzienlijke schaduwhinder ondervinden bij de uitvoering van de werken die door de bestreden beslissing werden vergund.

De vergunde bouw zal veel hinder veroorzaken zodat dient vastgesteld te worden dat de ingeroepen nadelen als voldoende ernstig beschouwd kunnen worden om op zich de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te verantwoorden.

Daarenboven zal het appartementsgebouw het residentieel karakter van de wijk aantasten. Een appartementsgebouw van dergelijke omvang past niet binnen het huidige straatbeeld. Verzoekende partijen hebben destijds voor hun bouwgrond en/of woning gekozen omwille van het residentieel karakter van de omgeving. Het groen op de percelen zal verdwijnen.

Ook de waarde van de omliggende percelen zal verminderen door de aanwezigheid van een appartementsgebouw en verlies van het residentieel karakter.

Verzoekende partijen zullen een persoonlijk en ernstig nadeel ondervinden met betrekking tot het gebruik van hun woning, terras en tuin.

De nadelen zijn ernstig en moeilijk te herstellen. Eens het appartementsgebouw gebouwd is, doen de nadelen zich voor, zonder dat deze op eenvoudige wijze om te keren zijn. Ook al zou het theoretisch mogelijk zijn om het gebouw nog terug afgebroken te krijgen, neemt zulks niet weg dat dit bijzonder moeilijk is. Andere, burgerlijke procedures dienen ingeleid te worden, waarbij dan zal onder meer voorgehouden worden dat gebouwd werd met een niet-geschorste vergunning en men daarvoor niet zou kunnen worden aangesproken.

Een woning is op zich ook geen eenvoudig verwijderbare constructie zoals bijvoorbeeld een houten tuinhuisje daarentegen. Het nadeel is aldus ernstig en moeilijk te herstellen.

...

2.

Verwerende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Uit de toepasselijke regelgeving blijkt echter dat de verzoekende partijen een keuze dienen te maken tussen ofwel het indienen van een vordering tot schorsing ofwel het indienen van een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

...

Immers, de loutere aanvang der werken, (en dan nog in casu voorbereidende werkzaamheden) leveren echter geen 'nieuwe element' op om drie weken na het indienen van de vordering tot schorsing bij hoogdringendheid een vordering tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid in te leiden.

...

Zoals gesteld hebben verzoekers de keuze gemaakt voor het instellen van een 'gewone' vordering tot schorsing, waarbij zij dienen aan te tonen dat de behandeling van de zaak hoogdringend is.

Zoals uw Raad nog recent ... heeft bevestigd, «kan een verzoekende partij sinds 1 januari 2015 in elke stand van de jurisdictionele procedure gebruik maken van de nieuwe door het DBRC-decreet voorziene schorsingsprocedure bij uiterst dringende noodzakelijkheid. ... Nu de nieuwe regelgeving toelaat dat de schorsing -ook deze bij uiterst dringende noodzakelijkheid- in elke stand van de procedure kan worden ingesteld en dit dus zonder gebonden te zijn aan de beroepstermijn - is het vooral de kennisname van de feiten en omstandigheden op het terrein die tot gevolg kunnen hebben dat de zaak niet (langer) verenigbaar is met de behandelingstermijn van de gewone vordering tot schorsing, die de toetssteen zal zijn om de diligentie van de verzoekende partij te beoordelen.»

Uw Raad heeft dan ook in het tussengekomen arrest van 20 juni 2016 terecht overwogen dat de vordering tot schorsing bij UDN dient te worden verworpen om reden dat de verzoekende partijen niet aannemelijk maken dat de door hen aangevoerde nadelen reeds gerealiseerd zullen zijn binnen de gebruikelijke duur van de alsdan reeds ingestelde schorsingsprocedure ... In het arrest wordt verder overwogen dat de verzoekende partijen minstens niet aantonen dat de reeds ingestelde gewone schorsingsprocedure onvoldoende waarborgen zou bieden om onherstelbare of onomkeerbare en dus definitieve schade te voorkomen.

Voor de beoordeling die zich vandaag stelt blijft echter de vraag of verzoekers er in slagen om de vereiste hoogdringendheid om een 'gewone schorsingsprocedure' in te leiden kunnen aantonen, quod non in casu.

... zo verzoekers geen onwerkzame procedure UDN hadden ingediend was de vordering tot schorsing ondertussen mogelijks reeds behandeld door de Raad. ...

Verzoekers vermogen aldus de vereiste hoogdringendheid niet zelf te creëren. De Raad zal met andere woorden thans de 'hoogdringendheid' dienen te beoordelen zoals deze door verzoekers werd naar voor gebracht en uiteengezet in het verzoekschrift tot schorsing dat reeds dateert van 25 mei 2016. Uit het thans aan de verwerende partij betekende verzoekschrift blijkt aldus geenszins wat de huidige feitelijke stand van de bouwwerken inhoudt en kan aldus niet worden opgemaakt of aan de voorwaarden voldaan is om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden vergunning te bevelen.

Mogelijks zijn de bouwwerken vandaag -ruim vier maanden na toekenning van de stedenbouwkundige vergunning op het ogenblik van de redactie van huidige nota (laat staan op het ogenblik van de pleidooien en het in beraad nemen van de zaak door uw Raad)- reeds dermate ver gevorderd dat een schorsing van de vergunning het door verzoekers voorgehouden ernstig nadeel niet meer kan voorkomen.

Op basis van de gegevens ... in het voorliggende verzoekschrift, kan alleszins worden vastgesteld dat er geen reden is om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen. Immers, noch het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, noch de hoogdringendheid ... worden aannemelijk gemaakt in het verzoekschrift.

In het verzoekschrift wordt ... vooreerst ... aangehaald dat de aannemer met de werkzaamheden wenst te beginnen, dat de aannemer de procedure nietigverklaring niet zal afwachten en verder dat "de gevolgen zich zullen (...) doen gevoelen" nog voor er een uitspraak is ten gronde en dat verzoekers in de onmiddellijke nabijheid wonen van het project en "wanneer de thans verleende vergunning ten uitvoer gelegd zou worden, dan betekent dit dat het rustig woongenot van verzoekende partijen ernstig aangetast wordt."

Feit is echter dat de loutere aanvang der werken door de bouwheer geen onvoorziene toestand is die zou maken dat het rechtmatig vertrouwen van verzoekers zou worden geschonden.

Verzoekers wisten (diende te weten) dat aan de toegekende stedenbouwkundige vergunning uitvoering zou worden gegeven. Een stedenbouwkundige vergunning dient immers om te bouwen.

Welnu, het is niet omdat er al dan niet voorbereidende handelingen worden gesteld door de bouwheer (bouwrijp maken van de grond) dat de stedenbouwkundige vergunning bij hoogdringendheid zou dienen te worden geschorst.

Het betreft hier immers niet de bouw van een prefabwoning of een constructie die op een dag of een week zou kunnen worden voltooid, doch wel van een volwaardig woning op te richten met duurzame materialen, waarbij de werken maanden in beslag zullen nemen.

Het loutere feit dat er mét een stedenbouwkundige vergunning een aanvang wordt genomen met de werken brengt geen nadeel toe aan verzoekers waarvoor uw Raad bij hoogdringendheid de schorsing van deze werken zou dienen te bevelen.

...

De loutere duurtijd van een procedure ten gronde kan evenmin een legitieme grond vormen voor het indienen van een vordering tot schorsing.

Zo verzoekers met bekwame spoed de reguliere schorsingsprocedure hadden ingeleid en hiertoe zelf niet anderhalve maand hadden gewacht, dan zou de vordering tot schorsing mogelijks al behandeld zijn geweest.

Verzoekers vermogen uiteraard niet zelf aan de oorzaak liggen van de vereiste hoogdringendheid.

In het verzoekschrift wordt onder de hoofding schade, dienvolgens gesteld dat de vergunde bouw veel hinder (zal) veroorzaken en verwijzen hierbij naar privacy, zonder echter concreet aan te duiden op welke wijze de leefkwaliteit van eerste of tweede verzoekende partij zal worden aangetast ingevolge een vermindering van licht, lucht en bezonning of daadwerkelijke onaanvaardbare inkijk in hun woning of in hun tuin.

Verzoekers stellen hieromtrent enkel dat "de bouwhoogte van meer dan 12 meter hoog (een extra verdieping tegenover de andere woningen) maakt een ruime inkijk mogelijk bij ten minste zes burens."

Idem met betrekking tot de vermeende hinder met betrekking tot wateroverlast, geluids- en verkeershinder, verlies aan licht en zonlicht. Verzoekers concretiseren hun voorgehouden nadeel niet.

De voorgehouden waardevermindering van hun percelen wordt evenmin aannemelijk gemaakt en maakt bovendien geen moeilijk te herstellen nadeel uit ...

Verzoekers tonen niet aan dat de behandeling van de ingediende vordering tot nietigverklaring onherroepelijk te laat zou komen om hun belangen te vrijwaren.

...

De hoogdringendheid kan niet voortvloeien uit de omstandigheid alleen dat de doorlooptijd van de behandeling van een dossier bij de Raad de verzoekende partij niet zou toelaten een uitspraak te verkrijgen voor de bestreden beslissing eventueel is uitgevoerd.

Ter ondersteuning van het vereiste nadeel verwijzen verzoekers tevergeefs nog naar de vermeende ernst van hun middelen, waarop uw Raad reeds heeft geantwoord stellende dat "de voorwaarde van de uiterst dringende noodzakelijkheid is een schorsingsvoorwaarde die afzonderlijk onderzocht moet worden. Eventuele onwettigheden die tegen de bestreden beslissing worden aangevoerd kunnen op zich geen reden zijn om het bestaan van de uiterst dringende noodzakelijkheid te verantwoorden"

Deze redenering geldt mutatis mutandis voor de voorwaarden van de hoogdringendheid bij de gewone schorsingsprocedure.

..."

3.

Eerste tussenkomende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

"...

Niettegenstaande de verzoekers de nadelen die ze beweren te zullen lijden als "duidelijk" en "evident" omschrijven, moet worden vastgesteld dat deze nadelen geenszins evident zijn en dat verzoekers nalaten om de beweerde geleden nadelen ook effectief aan te tonen.

Zonlicht/ schaduw

Het vergunde appartement bevindt zich ten opzichte van de woning van eerste verzoeker ten Oost —Noord-Oosten, met tussenin nog een strook van 3m tot de perceelsgrens, een zandweg naar een achterliggend perceel van 5 m breed en 3m tot de perceelsgrens op het perceel van eerste verzoeker, samen dus 11 m.

Ten opzichte van tweede verzoeker ligt het appartement ten West-Noord-Westen, waarbij tussen beide gebouwen nog de Tremelobaan loopt, verbindingsweg met een breedte van 6 m rijbaan + 2,82m voetpad aan zijde van het project + afstand van 7,30m van het appartement tot de perceelsgrens + een voetpad en oprit aan de zijde van tweede verzoeker, samen zeker 20m.

Gelet op deze onderlinge verhouding, lijkt het erg onwaarschijnlijk dat verzoekende partijen een ernstig nadeel zullen lijden op vlak van schaduw en bezonning. De zoninval kan immers enkel worden geblokkeerd in de vroege ochtend of de late avond, wanneer de zon sowieso al laag staat en dus ook zou zijn geblokkeerd indien er slechts bv. 8 m hoog zou zijn gebouwd.

Zulks blijkt ook uit de schaduwstudie zoals bijgebracht door de aanvrager.

Privacy/inkijk

De beweerde schending van de privacy is fel overdreven. De inkijk vanuit het appartement naar de woningen van verzoekers toe is beperkt. Evenmin verduidelijken verzoekende partijen in hun verzoekschrift op welke manier de inkijk vanuit het appartement zoveel groter zou zijn dan wanneer er volgens de eerdere verkaveling drie gezinswoningen van bv. 8m hoog zouden worden gebouwd.

De woning van eerste verzoekster heeft slechts beperkte raamopeningen in de zijgevel. De lichtinval vanuit het Oosten is achteraan beperkt door een eigen uitbouw achter het hoofdvolume.

Om elke mogelijke inkijk vanop de verdiepingen verder te beperken, wordt in de bestreden beslissing bovendien als voorwaarde opgelegd dat de balustrades van de terrassen in melkglas moeten worden uitgevoerd

...

Inkijk naar de woning toe van tweede verzoekende partij is nog minder overtuigend als ernstig nadeel, aangezien die woning slecht aan de overzijde van de Tremelobaan is gelegen en er enkel inkijk kan zijn op de voorgevel, waar per definitie, door de ligging langs de straatzijde door eenieder inkijk kan bestaan.

...

Uit al deze elementen blijkt dat verzoekende partijen onterecht een aantasting van hun privacy doen voorkomen als beweerd ernstig nadeel.

Andere beweerde nadelen

- De beweerde wateroverlast is geheel hypothetisch en wordt op geen enkele manier aangetoond.

- Het beweerde nadeel dat het groen op het perceel zal verdwijnen is geheel uit de lucht gegrepen. Op dit moment ligt het terrein gewoon braak en bouwrijp. Volgens de bestreden beslissing zou een groenzone van 422m² worden gerealiseerd, hetgeen zelfs meer groen zou zijn dan wanneer de verkaveling met drie eengezinswoningen zou zijn gerealiseerd.

- De beweerde aantasting van het residentiële karakter van de wijk is erg bij de haren getrokken. Zoals blijkt uit het administratief dossier is de Tremelobaan verre van een residentiële wijk te noemen. Het is een redelijk drukke verbindingsbaan met afwisselend woningen en bedrijven. Het rustige karakter van de Rochusstraat wordt gevrijwaard door de toegang voor gemotoriseerd verkeer aan de Tremelobaan te laten verlopen en aan de zijde van de Rochusstraat een grote groenzone te voorzien.

- Bovenstaande overweging ondergraaft ook de beweerde verkeershinder. Op de Tremelobaan is het bijkomende verkeer verwaarloosbaar. Op de Rochusstraat valt geen bijkomend verkeer te verwachten aangezien de ingang langs de Tremelobaan is voorzien, de Rochusstraat enkel voor plaatselijk verkeer open staat en er op het eigen terrein voldoende parkeerplaatsen zijn voorzien voor bewoners en bezoekers. Er wordt geen concrete parkeerhinder of verkeershinder aangetoond of zelfs maar aannemelijk gemaakt. Er wordt evenmin aangetoond dat de voorziene parkeerplaatsen (2 per appartement) onvoldoende zouden zijn.

Verzoekers laten derhalve echter na de hoogdringendheid ... aan te tonen. Zij tonen niet concreet welke schade van een bepaalde omvang of welke ernstige ongemakken kunnen worden voorkomen middels een schorsing van de bestreden beslissing.

Het argument dat de bouwheer de werken verder zal willen uitvoeren is op zich geen afdoende verantwoording voor de hoogdringendheid. ...

...

4.

Tweede tussenkomende partij betwist de hoogdringendheid als volgt:

“ ...

Aldus staat het buiten betwisting dat op de verzoekende partij de bewijslast rust, om in concreto ttz met een voldoende aannemelijke en precieze gegevens, in het licht van de door haar gevreesde nadelige gevolgen die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing zal veroorzaken, aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van deze nadelen te voorkomen. Derhalve komt het verzoekende partij toe aan te tonen dat mocht zij wachten op het resultaat van de vernietigingsprocedure, zij geconfronteerd zal worden met een welbepaalde schade van een zekere omvang, of met ernstige ongemakken en nadelen.

...

In concreto dient vastgesteld dat de door verzoekende partij gestelde schorsingsvordering aan geen der voornoemde wettelijke voorwaarden voldoet.

...

In hoofde van verzoekende partij werd daarenboven, op basis van identiek dezelfde gronden/redenen dd 14/06/2016 overgegaan tot instelling van een schorsingsvordering bij uiterst dringende noodzakelijkheid.

...

Uit het arrest dd 20/06/2016 van de Raad blijkt aldus reeds duidelijk en onbetwistbaar dat er van enige bewezen hoogdringendheid in concreto hoegenaamd geen sprake is.

In ieder geval blijkt uit voorliggend inleidend verzoekschrift dd 24/05/2016 dat verzoekende partij, de door haarzelf ingeroepen vermeende hoogdringendheid steunt op:

(a)-de vooropgestelde aanvatting der bouwwerken door de NV WELLENS, de omstandigheid dat de appartementen reeds via Immoweb te koop worden aangeboden en een bodemonderzoek ter plaatse reeds plaatsvond;

(b)-de duurtijd van de vernietigingsprocedure tot gevolg zou hebben dat een vernietigingsbeslissing een ondoelmatig karakter zou bezitten

(c)-verzoekende partij nog voor de uitspraak inzake de vernietigingsprocedure de niet nader in concreto gedefinieerde en omschreven gevolgen zich zullen doen gevoelen, met een aantasting van hun rustig woongenot.

Het zij allereerst opgemerkt ... dat de beoordeling van ... hoogdringendheid noodzakelijkerwijze exclusief dient te worden beoordeeld aan de hand van de in het inleidend verzoekschrift ingeroepen elementen evenals de ... bij het verzoekschrift gevoegde overtuigingsstukken.

... dient vastgesteld te worden dat in hoofde van verzoekende partij geen enkel bewijsstuk wordt aangebracht houdende bewijs dat de schorsing een hoogdringend karakter bezit.

Wat betreft de door verzoekende partij ingeroepen feitelijke omstandigheden wenst de NV WELLENS het hierna volgende op te merken:

(a) WAT BETREFT DE AANGEVOERDE START DER BOUWWERKEN:

... De enkele stelling dat de werken binnenkort zullen starten en loutere verwijzing naar het 'voldongen feit' waarmee verzoekende partij -quod-non- zal geconfronteerd worden indien de

afgeleverde vergunningsbeslissing niet geschorst wordt, zonder dat daarbij evenwel concreet wordt aangetoond welke schadelijke gevolgen zich voor de verzoekende partij zelf, in afwachting van het resultaat van de vernietigingsprocedure zullen realiseren, volstaat allerm minst om de noodzaak tot schorsing te verantwoorden.

...

Inzake zij het vastgesteld dat verzoekende partij, losstaand van het feit dat zij per definitie in gebreke blijft welke exacte schade zij -quod-non- dan wel in concreto lijdt of zal lijden, in tegendeel zich beperkt tot de loutere formulering van een aantal algemene vage beweringen, allerm minst het bewijs levert van welkdanige schade in rechtstreeks oorzakelijk verband tot de uitvoering van de afgeleverde vergunningsbeslissing, minstens in gebreke blijft in concreto aan te tonen welke schade zij dan wel in concreto zou lijden in afwachting van de afhandeling van de vernietigingsprocedure.

...

Onverminderd het feit dat de aanvang van de bouwwerken op zichzelf allerm minst enige hoogdringendheid creëert, staat het aldus buiten ernstige betwisting dat verzoekende partij door de neerlegging van het verzoekschrift dd 14/06/2016 impliciet doch zeker heeft erkend dat n.a.l.v. de indiening van haar oorspronkelijk verzoekschrift dd 24/05/2016 minstens impliciet doch zeker heeft erkend dat de duurtijd van de procedure voor uw Raad evenals de aanvatting der bouwwerken geen hoogdringendheid creëren ...

Louter volledigheidshalve zij het opgemerkt dat de bouw van een appartementsgebouw zondermeer geruime tijd in beslag neemt en zich allerm minst realiseert op zeer korte termijn. De verkoop op plan van de nog op te richten appartementen betreft niet meer dan een logische, commercieel en economisch noodzakelijke handeling, allerm minst van aard rechtstreeks of onrechtstreeks enige hoogdringendheid te bewerkstelligen, evenmin contradictoir met de lopende vernietigingsprocedure. De uiteindelijke effectieve verkoop van de appartementen zal immers slechts plaatsvinden na oprichting hiervan en onder uitdrukkelijke opschortende voorwaarde van de hangende vernietigingsprocedure.

(b) HET VERMEEND ONDOELMATIG KARAKTER VAN HET
VERNIETIGINGSARREST

... Daarenboven verliest verzoekende partij ... uit het oog dat niet alleen uit geen enkel objectief element blijkt dat geen vrijwillig gevolg zou worden verleend aan een gebeurlijk vernietigingsarrest, maar daarenboven de tussenkomst van een dergelijk arrest niet onmiddellijk gelijk staat met een herstel in de oorspronkelijke toestand. ...

(c) GEEN BEWIJS VAN AANTASTING VAN HET RUSTIG WOONGENOT

Verzoekende partij meent zich inzake te kunnen beperken tot een algemene vage omschrijving dat haar rustig woongenot -quod-non- zou worden geschonden bij gebreke van schorsing van de bestreden beslissing. Nu de woning van tweede verzoekende partij -zich bevindend aan de overzijde van de straat - zich situeert op een afstand van ruim 20meter van de nieuwbouwwoning, kan er in zijn hoofde per definitie geen sprake zijn van enige onaanvaardbare schending van de privacy, licht, lucht of bezonning en is aldus een onaanvaardbare schending van het rustig woongenot eenvoudig onmogelijk.

Opnieuw zij het vastgesteld dat verzoekende partij pertinent in gebreke aan te duiden in welke mate er dan wel sprake zou zijn van een sanctioneerbare schending van haar rustig woongenot, dan wel aan te duiden waaruit deze dan wel in concreto zou bestaan in exclusief oorzakelijk verband tot de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing. Betrokken perceel is gelegen in woongebied. Aldus dient verzoekende partij er zich redelijkerwijze aan te verwachten dat ter hoogte van betrokken perceel gebouwd zal worden, met alle normale gevolgen en implicaties van dien. Ingevolge de van kracht zijnde gemeentelijke verordening

wonen-in-meervoud, goedgekeurd bij besluit van verwerende partij dd 12/05/2016 dient verzoekende partij zich daarenboven redelijkerwijze te verwachten aan de bouw ter hoogte van betrokken perceel van een 'meergezinswoning'/appartementengebouw ter hoogte van kwestieus perceel.

In tegenstelling tot klaarblijkelijk de overtuiging van verzoekende partij, levert de bouw op zichzelf van een meergezinswoning ter hoogte van kwestieus allerm minst automatisch een schending van het rustig woongenot op, laat staan een sanctioneerbare schending van het rustig woongenot.

De NV WELLENS verwijst wat betreft de voorgehouden hinder/nadelige gevolgen, ingeroepen door verzoekende partij ter hoogte van het inleidend verzoekschrift, naar voornoemde uiteenzetting onder punt III van huidige nota, dewelke zij hierbij uitdrukkelijk herneemt.

...

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §1, zesde lid DBRC-decreet en artikel 56, §1, 2° en artikel 57, 1° Procedurebesluit, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De vereiste van hoogdringendheid impliceert onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

Er moet bovendien een oorzakelijk verband worden aangetoond tussen de aangevoerde nadelige gevolgen en de bestreden beslissing, zodat deze kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.

De Raad merkt vooreerst op dat er uit het arrest van 20 juni 2016 met nummer RvVb/UDN/1516/1240 (in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0624/UDN), dat tussenkwam naar aanleiding van het verzoekschrift van verzoekende partijen van 14 juni 2016 tot schorsing bij uiterst dringende noodzakelijkheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, geen argumenten kunnen worden geput op basis waarvan de hoogdringendheid in voorliggende vordering principieel moet worden afgewezen. In voormeld arrest werd de vordering afgewezen omdat verzoekende partijen niet aannemelijk maakten dat de aangevoerde nadelen (die ook in huidige procedure worden aangevoerd) reeds gerealiseerd zouden zijn binnen de gebruikelijke duur van voorliggende (op het ogenblik van de UDN-vordering reeds ingestelde) schorsingsprocedure, noch aantoonde dat voorliggende schorsingsprocedure onvoldoende waarborgen zou bieden om onherstelbare of onomkeerbare en dus definitieve schade te voorkomen.

3.

Verzoekende partijen wijzen (onder meer) op het feit dat hun privacy als bewoner van omliggende panden in het gedrang komt door de inkijk vanuit het appartementsgebouw, inzonderheid vanop de terrassen, in de omliggende woningen en tuinen. Zij wijzen (met betrekking tot de visuele hinder) tevens op het feit dat het gebouw ingevolge de omvang ervan niet past binnen het bestaande straatbeeld, en het residentieel karakter van de wijk zal aantasten.

4.

Het bestreden bouwproject betreft de oprichting van een appartementsgebouw van drie bouwlagen en een terugspringende dakverdieping, met kroonlijsthoogtes van respectievelijk 8,90m en 11,80m, waarin negen appartementen met terrassen worden voorzien. Het gebouw, dat met een korte gevel en een langwerpig volume van 25 meter loodrecht op de as van de Tremelobaan staat, paalt aan de eigendom van eerste verzoekende partij, terwijl de eigendom van tweede verzoekende partij is gelegen aan de overzijde van de Tremelobaan.

De Raad stelt op basis van het dossier vast dat het appartementsgebouw aanzienlijk hoger is dan de woning en de aanbouw van (onder meer) eerste verzoekende partij. Dit wordt expliciet bevestigd in de bestreden beslissing, waarin het volgende wordt overwogen:

“De directe omgeving, zowel langs de Tremelobaan als de Rochusstraat, wordt gekenmerkt door bebouwing bestaande uit één à twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. De voorliggende aanvraag voorziet een gebouw bestaande uit drie bouwlagen en een terugspringende dakverdieping met een kroonlijsthoogtes van 8.90m en 11.80m. De rechter en linker aanpalende woningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn afgewerkt met een zadeldak. Deze woningen staan niet weergegeven op de plannen (de exacte kroonlijst- en nokhoogtes zijn dus niet gekend), maar deze kunnen op maximum 6m respectievelijk 10m worden geschat.

Het hoogteverschil ten opzichte van de bestaande aanpalende woningen is te groot.”

De Raad stelt tevens vast dat er in het appartementsgebouw (op elke verdieping) terrassen worden voorzien, van waarop uitzicht kan worden genomen op (onder meer) de woning met tuin van eerste verzoekende partij. Het betreft inzonderheid de terrassen in de achterste korte gevel van het gebouw op de hogere verdiepingen.

Gelet op voormelde vaststellingen oordeelt de Raad dat eerste verzoekende partij aan de hand van de voorliggende stukken voldoende aannemelijk maakt dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, gezien de hoogte van het appartementsgebouw met terrassen in vergelijking met de omliggende woningen, waaronder haar woning met aanbouw, nefast is voor haar privacy. Overigens wordt in de nota van eerste tussenkomende partij erkend dat er sprake is van “*inkijk vanuit het appartement naar de woningen van verzoekers toe*”, waarbij evenwel wordt gesteld dat deze inkijk beperkt is en de beweerde schending van de privacy fel overdreven. De mogelijke inkijk blijkt tevens uit de voorwaarde in de bestreden beslissing om de borstweringen van de terrassen uit te voeren in melkglas met een hoogte van 1,20 meter, waardoor de mogelijke inkijk enigszins wordt beperkt. Het betreft de bevestiging van de voorwaarde die door eerste tussenkomende partij was opgelegd in eerste aanleg, op basis van de overweging dat “*de inplanting van de terrassen mogelijkervijze voor inkijk en geluidshinder kunnen zorgen naar de aanpalende woningen*”. De vaststelling dat dit nadelig gevolg in hoofde van tweede verzoekende partij moet worden genuanceerd, gelet op de ligging van haar eigendom ten opzichte van het appartementsgebouw, doet geen afbreuk aan het bestaan ervan in hoofde van eerste verzoekende partij.

De Raad oordeelt in het licht van voormelde vaststellingen tevens dat verzoekende partijen voldoende aannemelijk maken dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing nefast is voor het bestaande straatbeeld en afbreuk doet aan het residentieel karakter van hun wijk. Dit wordt minstens impliciet erkend in de bestreden beslissing, gezien verwerende partij zelf stelt dat *“het hoogteverschil ten opzichte van de bestaande aanpalende woningen te groot is”*. De stelling in de nota van eerste tussenkomende partij dat *“de beweerde aantasting van het residentieel karakter van de wijk erg bij de haren is getrokken”*, gezien *“zoals blijkt uit het administratief dossier de Tremelobaan verre van een residentiële wijk is te noemen”*, vindt geen steun in de bestreden beslissing, waarin wordt overwogen dat *“de directe omgeving, zowel langs de Tremelobaan als de Rochusstraat, wordt gekenmerkt door bebouwing bestaande uit één à twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak”*, en derhalve een residentieel karakter heeft.

5.

De Raad oordeelt dat verzoekende partijen eveneens voldoende aannemelijk maken dat het resultaat van de procedure ten gronde in de gegeven omstandigheden niet kan worden afgewacht. Zoals blijkt uit de gegevens die door verzoekende partijen en tweede tussenkomende partij ter zitting werden verstrekt, wordt er (onafgezien van voorliggende procedure) onverminderd uitvoering gegeven aan de bestreden vergunning, en was de ruwbouw van de ondergrondse parking en de gelijkvloerse verdieping op het ogenblik van de zitting reeds voltooid. Gelet op de voortgang van de bouwwerken en de reële doorlooptijd van de vernietigingsprocedure zal deze procedure op het ogenblik van de voltooiing van de bouwwerken nog niet zijn beëindigd.

In tussentijd zullen verzoekende partijen echter reeds worden geconfronteerd met de door hen ingeroepen nadelige gevolgen, die naderhand niet eenvoudig en alleszins niet binnen korte termijn zullen kunnen worden hersteld. Hoewel niet onmogelijk, is het voor verzoekende partijen als particulieren geenszins evident om na de gebeurlijke vernietiging van de bestreden beslissing, mede gelet op de aard en de omvang van het bestreden bouwproject, enig dienstig herstel te bekomen.

6.

Gelet op voormelde overwegingen is er dan ook voldaan aan de in artikel 40, §1 DBRC-decreet en de artikelen 56 en 57 van het Procedurebesluit gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond.

B. Ernstige middelen

Standpunt van de partijen

1.

In het tweede middel roepen verzoekende partijen de schending in *“van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, van artikel 4.3.1, §1, lid 1, 1° a) en b) VCRO, van artikel 4.3.1, §1, lid 2 en lid 3 VCRO, van artikel 4.3.1, §2, lid 1, 1° VCRO en van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het rechtszekerheidsbeginsel, het vertrouwensbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel, het redelijkheidsbeginsel, het gelijkheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel”*.

Zij overwegen onder het eerste onderdeel van het middel het volgende:

“ ...

Zoals reeds uiteengezet in het eerste onderdeel van het eerste middel voldoet de aanvraag op verschillende punten niet aan de stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid en aan de verordening wonen-in-meervoud en is aldus strijdig met de voormelde verordeningen.

De bestreden beslissing vermeldt dat de aanvrager tijdens de hoorzitting aangepaste plannen voorlegt inzake de gemeenschappelijke delen van de meergezinswoning op de benedenverdieping doch de plannen slechts deels tegemoet komen aan de bemerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Verwerende partij kent vervolgens verschillende afwijkingen op de oorspronkelijke aanvraag toe. Verwerende partij argumenteert op zeer summiere wijze dat binnen de aanvraag het uitvoeren van de aanpassingen als voorwaarde kan worden opgelegd bij een vergunning gezien het geen ingrijpende planaanpassingen zouden zijn en deze het oorspronkelijk concept van het ontwerp niet zouden wijzigen

Een dergelijke motivering kan niet aangemerkt worden als een juiste, precieze en afdoende motivering om een afwijking op de oorspronkelijke aanvraag of aanpassing aan de plannen toe te staan.

De beknopte motivering van de bestreden beslissing klemmt des te meer nu de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar in haar verslag uitgebreid er op heeft gewezen dat het aanpassen van de plannen, opdat de gemeenschappelijke delen zouden voldoen aan de normen, het ontwerp ingrijpend verandert en dus niet als voorwaarde kan worden opgelegd en het verlenen van een afwijking op de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "wonen-in-meervoud" enkel is toegestaan indien de vooropgestelde interventies een duidelijke meerwaarde betekenen voor de omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar legt uit dat voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen in de tuin wordt benadrukt dat het inbrengen van parkeerplaatsen in de tuinzone steeds zo veel mogelijk moet worden vermeden. Van tuinstroken wordt verwacht dat zij groene rustpunten vormen binnen de bebouwde omgeving. Het inbrengen van auto's in de normale tuinstrook zal leiden tot een verstoring van de tuinfunctie, hetgeen ook hinder veroorzaakt voor de omliggende woningen. Ook de manier waarop de parkeerplaatsen worden aangelegd, tot op de zijdelingse perceelsgrens, zonder enige groenbuffer ten opzichte van de tuin van de woning Tremelobaan nr. 11, is onaanvaardbaar. Er kan dus geen afwijking worden toegestaan.

Voor wat betreft de trapkoker die het maximaal toegelaten gabarit overschrijdt, kan ook geen afwijking worden toegestaan. Aangezien het gevelvlak doorloopt, kan dit volume niet geïnterpreteerd worden als een dakkapel in een hellend dak. Een dergelijke afwijking toelaten creëert ook een belangrijk precedent inzake gedeeltelijke vierde bouwlagen.

De stedenbouwkundig ambtenaar bevestigt ook dat de ruimtelijke impact van het ontworpen gebouw op de onmiddellijke omgeving te groot is en de inrichting van het niet bebouwd gedeelte, met de parkeerplaatsen in de tuinzone, hinder zal veroorzaken voor het aanpalend perceel. Daarnaast is het project ook in strijd met §7 en §15 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "wonen-in-meervoud". De combinatie van al deze elementen maakt dat het project niet meer inpasbaar is in de omgeving.

Verwerende partij beperkt zich op zeer algemene en summiere wijze te antwoorden dat conform art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) er geen opmerkingen gemaakt kunnen worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, evenmin geraakt wordt aan het bodemreliëf, er geen cultuurhistorische aspecten zijn die wegen op de beoordeling en de aanvraag geen impact heeft op de mobiliteit.

Er dient dan ook te worden vastgesteld dat noch uit de beslissing van het College, noch in de bestreden beslissing, blijkt dat is onderzocht welke hinder de vergunde werken met zich meebrengen, en dit in hoofdzaak wat betreft de woning van verzoekende partijen.

Er wordt geenszins onderzocht wat de impact is op de woning van verzoekende partijen, evenmin de impact op de omliggende percelen (verstoring eenheid).

Verwerende partij motiveert in de bestreden beslissing op onvoldoende wijze waarom de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Verwerende partij stelt enerzijds dat de directe omgeving gekenmerkt wordt door bebouwing bestaande uit één à twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. Terwijl het appartementsgebouw een gebouw bestaande uit drie bouwlagen en een terugspringende dakverdieping met een kroonlijsthoogte van 8.90m en 11.80m betreft.

Verder stelt verwerende partij dat het hoogteverschil ten opzichte van de bestaande aanpalende woningen te groot is doch het voorliggend perceel door zijn ligging op de hoek van de Tremelobaan met de Rochusstraat en aan de rand van de kern van Werchter echter een zekere draagkracht heeft dat een zwaarder programma en het realiseren van een architecturaal accent in relatie met het Tremelobaan toelaat.

Op basis van die vaststellingen komt de verwerende partij in de bestreden beslissing tot het besluit dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening. De motivering van verwerende partij is niet een juiste, precieze en afdoende motivering van de verenigbaarheid van het aangevraagde met een goede ruimtelijke ordening en meer specifiek met de in de omgeving bestaande toestand, met name wat de grootte van het project betreft naar de bestaande bebouwing.

In casu is er geen afdoende beoordeling van de inpasbaarheid van het project.

De beknopte motivering van de bestreden beslissing staat in schril contrast met de bevindingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar die er uitgebreid op wijst dat het hoogteverschil te groot is ten opzichte van de bestaande aanpalende woningen en de impact van de nieuwbouw meergezinswoning naar de omliggende woningen toe onaanvaardbaar is. Het gebouw zal zich niet inpassen in het bestaande straatbeeld. Zeker gekeken van op de Rochusstraat, een relatief smalle straat, zal het gebouw met drie bouwlagen over een gevelbreedte van 25m zeer dominant en monolithisch overkomen. Ook in de omgeving komt een dergelijk gabarit niet voor, zelfs niet langs de denser bebouwde Sint-Jansstraat. Voort benadrukt de stedenbouwkundig ambtenaar dat Het feit dat de verordening een gabarit van drie bouwlagen toelaat, mag niet geïnterpreteerd worden als een doelstelling, laat staan een verplichting. Anders dan bij een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg, waarbij voor alle percelen in een bepaald gebied heel duidelijk wordt bepaald wat er kan en wat niet, legt een verordening een aantal algemene regels en grenzen vast voor de gehele gemeente, waarbij nog steeds per project een afweging en beoordeling moet gebeuren op basis van de lokale bestaande toestand. Het voorliggend ontwerp houdt onvoldoende rekening met deze bestaande bebouwde context.

Verwerende partij voldoet aldus op 3 punten niet aan de op haar rustende motiveringsplicht, met name m.b.t.:

- **de strijdigheid met de stedenbouwkundige voorschriften en de toegekende afwijkingen en/of aanpassingen**
- **de ruimtelijke impact op de omliggende woningen en hinder die het zal veroorzaken**
- **de goede ruimtelijke ordening en inpasbaarheid in de bestaande omgeving**

Wanneer door het vergunningverlenend bestuursorgaan andersluidend wordt geoordeeld dan de doorheen de administratieve procedure uitgebrachte adviezen, of, indien tijdens deze procedure bezwaren en opmerkingen geformuleerd zijn aangaande een relevant en te beoordelen aspect, geldt het principe dat het vergunningverlenend bestuursorgaan des te zorgvuldiger moet motiveren waarom zij tot een andere besluitvorming komt.

Dit is des te meer het geval wanneer zoals in casu het verslag van de provinciale stedenbouwkundig ambtenaar andersluidende motieven of vaststellingen bevat.

...

Wanneer de verwerende partij in haar beoordeling afwijkt van het ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en toch afwijkingen toestaat, oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en er geen hinder is voor de omliggende percelen, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op deze punten des te concreter en zorgvuldiger motiveert.

Uit de bestreden beslissing is niet op te maken op grond van welke rechts en feitelijke relevante gegevens de verwerende partij tot een ander oordeel komt ...

In het licht van de op haar rustende verstrengde motiveringsplicht kon de verwerende partij zich niet beperken tot het formuleren van andersluidende vaststellingen zonder concreet kenbaar te maken hoe zij tot die vaststellingen komt en waarom zij op grond daarvan oordeelt dat de aanvraag verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening en meer concreet met de in de omgeving bestaande toestand en afwijkingen mogelijk zijn.

Immers kan de loutere negatie van de bevindingen uit het negatief verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar niet worden beschouwd als een onderbouwde weerlegging ervan.

...”

2.

Verwerende partij repliceert met betrekking tot het eerste onderdeel van het tweede middel als volgt:

“ ...

Verzoekers houden in het tweede middel in essentie voor dat er in het vergunningsbesluit onvoldoende wordt gemotiveerd om welke reden er van het verslag van de PSA kan worden afgeweken ...

Het middel is vooreerst onontvankelijk in de mate de schending van de formele én de motiveringsplicht wordt opgeworpen zoals voorzien in de artikelen 2 of 3 van de motiveringswet.

Als verzoekers de motieven kunnen lezen en bestrijden is het vergunningsbesluit formeel gemotiveerd.

De vraag stelt zich aldus of er aan de materiële motiveringsplicht werd voldaan en of de vergunningverlenende overheid met kennis van zaken en na een grondig onderzoek van het aanvraagdossier, de uitgebrachte adviezen en het horen van partijen die hun standpunt hebben willen toelichten, tot de conclusie is kunnen komen dat de aanvraag in aanmerking komt voor vergunning ondanks de overwegingen in de uitgebrachte adviezen en de in het kader van het openbaar onderzoek gemaakte opmerkingen en bezwaren.

Uit het bestreden besluit dient te blijken dat er met al deze adviezen en bezwaren rekening werd gehouden bij het nemen van de uiteindelijke beslissing, zonder dat op ieder argument of bezwaar dient te worden geantwoord, doch wel op een zulke wijze dat de rechtsonderhorige duidelijk weet op welke pertinente redenen het vergunningsbesluit wordt gestoeld; uit de bestreden beslissing kan aldus minstens impliciet worden afgeleid om welke redenen het advies van de PSA niet of slechts gedeeltelijk kan worden bijgetreden.

In de mate verzoekers de schending inroepen van motiveringsplicht waar wordt afgeweken van de beslissing van de PSA op het vlak van de inpasbaarheid van het project in de onmiddellijke omgeving, dient het middel als onontvankelijk te worden afgewezen.

Zo heeft de Raad eerder geoordeeld in het arrest nr. A/2012/0439 van 30 oktober 2012 in de zaak 1112/0332/A/2/0284 ...

Zoals omstandig uiteengezet bij de weerlegging van het eerste middel heeft de verwerende partij in de beslissing duidelijk aangegeven door welke, met de goede plaatselijke aanleg verbandhoudende redenen, zij is verantwoord.

Uit de weerlegging van het eerste middel blijkt dan ook dat de op de vergunningsverlenende overheid rustende motiveringsplicht wel degelijk werd nageleefd.

*Het middelonderdeel mist feitelijke grondslag en dient als ongegrond te worden afgewezen.
...*

3.

Eerste tussenkomende partij repliceert met betrekking tot het eerste onderdeel van het tweede middel als volgt:

“ ...

*Het **eerste onderdeel** komt neer op een kritiek dat de bestreden beslissing onvoldoende is gemotiveerd.*

Verzoekende partijen lijken toe te geven dat de inpasbaarheid van het aangevraagde weliswaar wordt gemotiveerd doch meent dat deze motivering te summier is.

Verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden. Uit de bestreden beslissing en bij uitbreiding uit het administratief dossier dat aan verzoekende partijen gekend is, waaronder doch niet uitsluitend ook de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar met de beoordeling van de door hen ingediende bezwaren, blijken zeer duidelijk de redenen waarom de vergunningverlenende overheid heeft gemeend dat het aangevraagde vergund kan worden en onder welke voorwaarden.

Het feit dat de vergunningverlenende overheid daarbij niet het standpunt volgt van de bezwaarindieners, hoeft op zichzelf niet te worden gemotiveerd. Op de punten waarop de bestreden beslissing afwijkt van het eerdere advies van de PSA, dat nog werd gegeven op

eerdere plannen, blijkt eveneens waarom door de vergunningverlenende overheid anders wordt beslist.

Deze motivering is afdoende. De motieven zelf behoeven geen verdere motivering.

Waar de PSA meende dat de nodige aanpassingen van de plannen niet zomaar konden worden opgelegd als voorwaarde omdat dit te ingrijpend zou zijn ligt dit anders wanneer de aanvrager zélf gewijzigde plannen voorlegt in beroep, waarna er nog slechts zeer beperkte wijzigingen worden opgelegd als voorwaarde. De beoordeling van de Deputatie in de zin dat binnen de aanvraag aanpassingen kunnen worden opgelegd als voorwaarde aangezien het geen ingrijpende planaanpassingen zijn en deze het oorspronkelijk concept niet wijzigen, is dan ook zelfs niet tegenstrijdig met de eerder door de PSA gemaakte opmerking.

En zelfs al was ze ermee strijdig, dan blijkt nog uit de overweging van de Deputatie zelf waarom ze meent dat de planaanpassingen kunnen, zodat er zich op vlak van motivering geen probleem stelt.

Ook op de andere vlakken waarop de vergunningverlenende overheid anders beslist dan de PSA voorstelde, blijkt uit de beslissing dat ofwel het verslag van de PSA achterhaald werd door de nieuw ingediende plannen en dus haar relevantie verloor, ofwel blijkt om welke redenen de vergunningverlenende overheid anders oordeelt dan de PSA. Dit is voldoende. De vergunningverlenende overheid hoeft in haar beslissing geen betoog te houden tegen de overwegingen van de PSA. Het is voldoende dat blijkt om welke redenen zij anders heeft beslist dan de PSA had voorgesteld.

In tegenstelling tot wat verzoekende partij blijkt bovendien ook duidelijk uit de bestreden beslissing, zeker in samenlezing met de behandeling van de bezwaren door het college waarnaar wordt verwezen, dat de mogelijke hinderaspecten terdege werden onderzocht en in rekening gebracht. Ook op dit vlak werd de bestreden beslissing derhalve afdoende gemotiveerd.

Verzoekende partijen tonen niet aan waarom de motivering in de bestreden beslissing omtrent de verenigbaarheid met de goede ruimtelijk ordening onvoldoende zou zijn. De overweging dat het perceel een grotere draagkracht heeft door haar ligging op de hoek van de Tremelobaan en aan de rand van de kern van Werchter en dat dit een realiseren van een architecturaal accent toelaat, is een duidelijke en pertinente overweging. Het feit dat verzoekende partijen zich daarin niet kunnen vinden houdt enkel een opportuïteitskritiek is doch betekent niet dat de motivering niet afdoende zou zijn.

...

4.

Tweede tussenkomende partij repliceert met betrekking tot het eerste onderdeel van het tweede middel als volgt:

“ ...

Het staat daarenboven buiten betwisting dat wanneer de verwerende partij op grond van de artikelen 4.7.21§1 en 4.7.23§1 VCRO over een bij haar ingesteld beroep tegen een beslissing van het college van burgemeester en schepenen uitspraak doet, treedt zij op als orgaan van actief bestuur en niet als administratief rechtscollege.

.... De motiveringsplicht die op de verwerende partij rust, impliceert niet dat zij, als vergunningverlenend bestuursorgaan alle tot staving van het administratief beroep

aangevoerde middelen of argumenten en adviezen rechtstreeks en punt na punt dient te beantwoorden.

Uit de bestreden beslissing moet louter duidelijk blijken op welke overwegingen de verwerende partij zich heeft gesteund om de stedenbouwkundige vergunning al dan niet te verlenen.

In de mate dat verwerende partij afwijkt van het advies van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar dient zij dit in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Een en ander impliceert evenwel niet dat zij de andersluidende motieven van het verslag letterlijk dient te citeren in haar beslissing. Het volstaat dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt op welke basis zij afwijkt van het verleende advies.

Uit eenvoudige doornamen en lezing van voorliggende bestreden beslissing blijkt dat zulks ontegensprekelijk het geval is in hoofde van verwerende partij. Niet alleen werd het afwijkend advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar correct opgenomen, maar daarenboven blijkt uit de bestreden beslissing op duidelijke en ondubbelzinnige wijze op basis van welke motivatie zij afwijkt van het verleende advies.

Het door verzoekende partij ter zake ingeroepen middel mist dan ook manifest iedere grond.

Trouwens zij het opgemerkt dat het opgeworpen middel, in de mate dat het de schending van de formele en de motiveringsplicht cfr artikelen 2 en 3 opwerpt, per definitie een onontvankelijk karakter bezit. Immers, in de mate dat verzoekende partij in de mogelijkheid vertoeft de motieven te lezen en te bestrijden is voldoen aan de formele motiveringsplicht.

Uit eenvoudige lezing en doornamen van de bestreden beslissing blijkt daarenboven dat zij zondermeer evenzeer voldoet aan de materiële motiveringsplicht. Immers blijkt zondermeer uit het besluit zelf dat verwerende partij met alle adviezen en bezwaren rekening heeft gehouden bij de in haar hoofde genomen beslissing. In hoofde van de bevoegde administratieve overheid bestaat allermindst de verplichting tot uitdrukkelijke beantwoording van ieder argument of bezwaar, in tegendeel volstaat het dat verzoekende partij op basis van het vergunningsbesluit op zichzelf kan vaststellen op basis van welke pertinente redenen de uiteindelijke beslissing in concreto is gestoeld, hetgeen in concreto zondermeer het geval is. Uit voorliggend vergunningsbesluit kan minstens impliciet doch zeker worden afgeleid op basis van welke redenen het advies van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar niet of slechts gedeeltelijk werd bijgetreden.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Verzoekende partijen argumenteren in het eerste onderdeel van het tweede middel onder meer dat de bestreden beslissing, in het licht van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, niet afdoende motiveert waarom de aanvraag verenigbaar wordt geacht met de goede ruimtelijke ordening.

2.

Artikel 4.3.1. VCRO luidt als volgt:

*“§1. Een vergunning wordt geweigerd :
1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :*

a) stedenbouwkundige voorschriften ..., voor zover daarvan niet op geldige wijze is afgeweken.

b) een goede ruimtelijke ordening;

...

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

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

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;”

Op basis van geciteerd artikel diende verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de bouwaanvraag beantwoordt aan de stedenbouwkundige voorschriften van het geldende gewestplan, evenals aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening, waarbij zij de noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria bij haar beoordeling diende te betrekken. Dit wordt overigens nogmaals expliciet bevestigd in §3 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ‘wonen-in-meervoud’, waaraan de aanvraag eveneens diende te worden getoetst.

3.

Artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO luidt als volgt:

‘§1. De deputatie neemt haar beslissing omtrent het ingestelde beroep op grond van het verslag van de provinciaal stedenbouwkundige ambtenaar en nadat zij of haar gemachtigde de betrokken partijen ... heeft gehoord.’

Het verslag van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar kan worden beschouwd als een onafhankelijk en extern synthese-advies, opgesteld vanuit een eigen onderzoeksbevoegdheid van de ambtenaar. Verwerende partij is door dit advies echter niet gebonden, en kan hiervan afwijken. Wel heeft zij overeenkomstig geciteerd artikel 4.7.23, §1, lid 1 VCRO de verplichting om het (andersluidend) verslag in haar beoordeling en besluitvorming te betrekken. Het volstaat hierbij dat verwerende partij alle andersluidende elementen van het verslag in de motivering van de bestreden beslissing ontmoet, en dat uit de bestreden beslissing duidelijk blijkt waarom zij afwijkt van de andere zienswijze in het verslag en op welke punten. Uit de motivering van de bestreden beslissing moet expliciet of impliciet blijken waarom verwerende partij het verslag niet bijtreedt.

Wanneer verwerende partij, zoals *in casu*, in haar beoordeling afwijkt van het (gemotiveerd) ongunstig advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake de inpasbaarheid van het bouwproject in de onmiddellijke omgeving, en oordeelt dat het appartementsgebouw verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening, vereisen de motiveringsplicht en het zorgvuldigheidsbeginsel dat zij haar beslissing op dit punt des te concreter en zorgvuldiger motiveert. Zij neemt in die omstandigheden immers een niet-evidente beslissing, waardoor grotere eisen kunnen worden gesteld aan haar verplichting tot formele motivering en zorgvuldigheid, in het bijzonder met betrekking tot de overwegingen in het andersluidend advies van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar.

4.

De Raad kan zijn beoordeling van de eisen van de goede ruimtelijke ordening niet in de plaats stellen van die van de vergunningverlenende overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of verwerende partij 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 -bestreden- beslissing is kunnen komen. Een kennelijk onredelijke beslissing zal slechts voorliggen wanneer de Raad vaststelt dat de beslissing van verwerende partij dermate afwijkt van het normaal te verwachten beslissingspatroon, dat het ondenkbaar is dat een ander zorgvuldig handelend bestuur, in dezelfde omstandigheden, tot dezelfde besluitvorming zou komen.

Om te voldoen aan de formele motiveringsplicht dient verwerende partij in haar -bestreden- beslissing duidelijk de met de goede ruimtelijke ordening verband houdende redenen op te geven waarop zij haar beslissing steunt, derwijze dat het de belanghebbende mogelijk is met kennis van zaken tegen de beslissing op te komen. De opgegeven motieven moeten afdoende zijn.

5.

De verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening wordt in de bestreden beslissing als volgt gemotiveerd:

“h) Naast de toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "wonen-in-meervoud", dient de aanvraag ook getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. In §3 van de verordening wordt namelijk bepaald dat de verordening enkel een aantal aspecten bepaalt die de 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 is, ook indien deze voldoet aan de regels van de verordening, steeds kunnen weigeren.

De directe omgeving, zowel langs de Tremelobaan als de Rochusstraat, wordt gekenmerkt door bebouwing bestaande uit één à twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. De voorliggende aanvraag voorziet een gebouw bestaande uit drie bouwlagen en een terugspringende dakverdieping met een kroonlijsthoogtes van 8.90m en 11.80m. De rechter en linker aanpalende woningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn afgewerkt met een zadeldak. Deze woningen staan niet weergegeven op de plannen (de exacte kroonlijst- en nokhoogtes zijn dus niet gekend), maar deze kunnen op maximum 6m respectievelijk 10m worden geschat.

Het hoogteverschil ten opzichte van de bestaande aanpalende woningen is te groot. Het voorliggend perceel heeft door zijn ligging op de hoek van de Tremelobaan met de Rochusstraat en aan de rand van de kern van Werchter echter een zekere draagkracht. Deze context laat een zwaarder programma en het realiseren van een architecturaal accent in relatie met het Tremelobaan toe.”

De Raad stelt vast dat voormelde motivering afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die terzake het volgende overwoog:

“h) Naast de toetsing aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "wonen-in-meervoud", dient de aanvraag ook getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening. In §3 van de verordening wordt namelijk bepaald dat de verordening enkel een aantal aspecten bepaalt die de 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 is, ook indien deze voldoet aan de regels van de verordening, steeds kunnen weigeren.

De directe omgeving, zowel langs de Tremelobaan als de Rochusstraat, wordt gekenmerkt door bebouwing bestaande uit één á twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak. De voorliggende aanvraag voorziet een gebouw bestaande uit drie bouwlagen en een terugspringende dakverdieping met een kroonlijsthoogtes van 8.90m en 11.80m. De rechter en linker aanpalende woningen bestaan uit twee bouwlagen en zijn afgewerkt met een zadeldak. Deze woningen staan niet weergegeven op de plannen (de exacte kroonlijst- en nokhoogtes zijn dus niet gekend), maar deze kunnen op maximum 6m respectievelijk 10m worden geschat.

Het hoogteverschil ten opzichte van de bestaande aanpalende woningen is te groot. De impact van de nieuwbouw meergezinswoning naar de omliggende woningen toe is dan ook onaanvaardbaar. Het gebouw met het voorgestelde gabarit zal zich niet inpassen in het bestaande straatbeeld. Zeker gekeken van op de Rochusstraat, een relatief smalle straat, zal het gebouw met drie bouwlagen over een gevelbreedte van 25m zeer dominant en monolitisch overkomen. Ook in de omgeving komt een dergelijk gabarit niet voor, zelfs niet langs de denser bebouwde Sint-Jansstraat.

Het feit dat de verordening een gabarit van drie bouwlagen toelaat, mag niet geïnterpreteerd worden als een doelstelling, laat staan een verplichting. Anders dan bij een ruimtelijk uitvoeringsplan of een bijzonder plan van aanleg, waarbij voor alle percelen in een bepaald gebied heel duidelijk wordt bepaald wat er kan en wat niet, legt een verordening een aantal algemene regels en grenzen vast voor de gehele gemeente, waarbij nog steeds per project een afweging en beoordeling moet gebeuren op basis van de lokale bestaande toestand. Het voorliggend ontwerp houdt onvoldoende rekening met deze bestaande bebouwde context.”

Op basis van geciteerde motivering blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar de verenigbaarheid van het bouwproject met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving ongunstig beoordeelde omwille van de vaststelling dat het “ontwerp onvoldoende rekening houdt met deze bestaande bebouwde context”. Zij wees daarbij inzonderheid op het feit dat “het hoogteverschil ten opzichte van de bestaande aanpalende woningen te groot is”, waardoor “de impact van de nieuwbouw meergezinswoning naar de omliggende woningen toe dan ook onaanvaardbaar is”. Zij motiveerde dat “het gebouw met het voorgestelde gabarit zich niet zal inpassen in het bestaande straatbeeld”, gezien “zeker gekeken van op de Rochusstraat, een relatief smalle straat, het gebouw met drie bouwlagen over een gevelbreedte van 25m zeer dominant en monolitisch zal overkomen”, terwijl “ook in de omgeving een dergelijk gabarit niet voorkomt, zelfs niet langs de denser bebouwde Sint-Jansstraat”.

Hoewel verwerende partij de beschrijving door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van de directe omgeving (langs de Tremelobaan en de Rochusstraat) overneemt, en eveneens stelt dat “het hoogteverschil ten opzichte van de bestaande aanpalende woningen te groot is”, oordeelt zij vervolgens toch dat het bouwproject aldaar inpasbaar is, doordat “het voorliggend perceel door zijn ligging op de hoek van de Tremelobaan met de Rochusstraat en aan de rand van de kern van Werchter echter een zekere draagkracht heeft”, en “deze context een zwaarder programma en het realiseren van een architecturaal accent in relatie met het Tremelobaan toelaat”.

Voormelde overwegingen, die louter steunen op het feit dat het bouwperceel *“een zekere draagkracht heeft”*, vormen op het eerste gezicht noch op zichzelf, noch in het licht van het gemotiveerd andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, een afdoende motivering van de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening. Onafgezien van de vaststelling dat de ‘motivering’ dat het bouwperceel *“een zekere draagkracht heeft”* eerder een stijlformule betreft, maakt deze ‘motivering’ ten onrechte abstractie van en is ze tegenstrijdig met de vaststelling door verwerende partij (in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) dat *“het hoogteverschil ten opzichte van de bestaande aanpalende woningen te groot is”*. Evenmin blijkt daaruit dat de opmerking van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“het gebouw met het voorgestelde gabarit zich niet zal inpassen in het bestaande straatbeeld”* concreet in de besluitvorming werd betrokken. Nochtans wordt de (pertinente) vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“het gebouw met drie bouwlagen over een gevelbreedte van 25m zeer dominant en monolitisch zal overkomen”*, *“zeker gekeken van op de Rochusstraat, een relatief smalle straat”* in de bestreden beslissing niet betwist. Evenmin wordt daarin betwist dat *“ook in de omgeving een dergelijk gabarit niet voorkomt, zelfs niet langs de denser bebouwde Sint-Jansstraat”*. De loutere overweging dat *“het voorliggend perceel door zijn ligging op de hoek van de Tremelobaan met de Rochusstraat en aan de rand van de kern van Werchter echter een zekere draagkracht heeft”* vormt geenszins een (ernstige) weerlegging van de beoordeling door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar van de onmiddellijke en ruimere omgeving van het bouwperceel, en is hiermee zelfs strijdig. Derhalve blijkt uit geen enkel element in de bestreden beslissing waarom verwerende partij meent dat het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“de impact van de nieuwbouw meergezinswoning naar de omliggende woningen toe dan ook onaanvaardbaar is”* feitelijke dan wel juridische grondslag mist.

Bovendien is de overweging dat de draagkracht van het bouwperceel *“het realiseren van een architecturaal accent in relatie met het Tremelobaan toelaat”* op het eerste gezicht ook in tegenspraak met de bouwplannen en de motiveringsnota bij de bouwaanvraag, waarin wordt overwogen dat de leefruimtes hoofdzakelijk naar de Rochusstraat zijn gericht. Het bouwproject is (met uitzondering van de inrit naar de ondergrondse garages) dan ook eerder opgevat in relatie met de (smalle) Rochusstraat, en niet zozeer met de Tremelostaat, waarop het gebouw loodrecht staat ingeplant. Ook in die optiek diende verwerende partij de vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *“het gebouw met drie bouwlagen over een gevelbreedte van 25m”*, *“zeker gekeken van op de Rochusstraat, een relatief smalle straat”*, *“zeer dominant en monolitisch zal overkomen”*, terdege bij haar beoordeling te betrekken.

Op basis van voormelde vaststellingen oordeelt de Raad dat op het eerste gezicht uit de motieven van de bestreden beslissing niet afdoende blijkt dat het karakter van de onmiddellijke (en ruimere) omgeving (waaronder de woningen van verzoekende partijen), zoals omschreven door de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar en door verwerende partij niet betwist, concreet werd betrokken bij de beoordeling van de verenigbaarheid van de aanvraag (inzonderheid de bouwhoogte en het gabarit) met de goede ruimtelijke ordening. Uit de bestreden beslissing blijkt met name niet waarom het bouwproject met drie bouwlagen en een terugspringende dakverdieping, met een respectievelijke kroonlijsthoogte van 8,90m en 11,80 m en met een gevelbreedte van 25m, inpasbaar wordt geacht in de onmiddellijke omgeving, waarvan niet wordt betwist dat ze wordt gekenmerkt door bebouwing bestaande uit één à twee bouwlagen, afgewerkt met een hellend dak (waarmee het hoogteverschil van het appartementsgebouw te groot is).

Het eerste onderdeel van het tweede middel is in de aangegeven mate ernstig.

Verzoekende partijen argumenteren in het eerste onderdeel van het tweede middel inzake de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede ruimtelijke ordening eveneens dat de bestreden beslissing, in het licht van het andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geen afdoende motivering bevat inzake de beoordeling van de hinderaspecten voor de omwonenden uit hoofde van de inrichting van zes parkeerplaatsen in de tuinzone.

De bestreden beslissing bevat daaromtrent volgende motivering:

“f) Aangezien het een aanvraag voor het oprichten van een meergezinswoning betreft, is de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "wonen-in-meervoud" van toepassing op de aanvraag. Volgens de verordening is het betrokken perceel in een woongebied type 1 gelegen. Het ontwerp voldoet niet aan alle bepalingen van de verordening. De aanvraag is namelijk in strijd met §7 "Bouwhoogte" en §15 "De inrichting van parkeervoorzieningen en de overdracht van autoparkeren".

...

Daarnaast voldoet de aanvraag ook niet aan §15 waarin wordt bepaald dat in de tuinzones van de meergezinswoning maximaal drie parkeerplaatsen mogen worden voorzien. Aangezien het voorliggend ontwerp zes parkeerplaatsen in de tuinzone voorziet, is de aanvraag in strijd met de verordening. Op het maximum aantal parkeerplaatsen in de tuin kan een afwijking verleend worden aangezien er enkel zo voldoende bezoekersparkeerplaatsen kunnen worden voorzien op het eigen perceel. Op deze manier wordt vermeden dat de parkeerlast van de bezoekers op het openbaar domein wordt afgewimpeld. De manier waarop de parkeerplaatsen worden aangelegd tot op de zijdelingse perceelsgrens, zonder enige groenbuffer ten opzichte van de tuin van de woning Tremelobaan nr. 11, is echter onaanvaardbaar. Om deze reden wordt als voorwaarde opgelegd dat de parkeerplaatsen worden aangelegd volgens de aangepaste plannen. Op deze manier kan ten opzichte van de woning Tremelobaan nr. 11 een bufferstrook van minimum 1.00 breed worden voorzien, aangelegd met beplanting en een levende haag of een draad met klimop van 2.00m hoog. De parkeerplaatsen zelf worden aangelegd met dolomiet of grasdallen.”

De Raad stelt vast dat voormelde motivering afwijkt van het standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, die terzake het volgende overwoog:

“g) Het verlenen van een afwijking op de bepalingen van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "wonen-in-meervoud" is enkel toegestaan indien de vooropgestelde interventies een duidelijke meerwaarde betekenen voor de omgeving en de goede ruimtelijke ordening.

Voor wat betreft het aantal parkeerplaatsen in de tuin wordt benadrukt dat het inbrengen van parkeerplaatsen in de tuinzone steeds zo veel mogelijk moet worden vermeden. Van tuinstroken wordt verwacht dat zij groene rustpunten vormen binnen de bebouwde omgeving. Het inbrengen van auto's in de normale tuinstrook zal leiden tot een verstoring van de tuinfunctie, hetgeen ook hinder veroorzaakt voor de omliggende woningen. Ook de manier waarop de parkeerplaatsen worden aangelegd, tot op de zijdelingse perceelsgrens, zonder enige groenbuffer ten opzichte van de tuin van de woning Tremelobaan nr. 11, is onaanvaardbaar. Er kan dus geen afwijking worden toegestaan.

...

i) De ruimtelijke impact van het ontworpen gebouw op de onmiddellijke omgeving is te groot. Bovendien zal de inrichting van het niet bebouwd gedeelte, met de parkeerplaatsen in de tuinzone, hinder veroorzaken voor het aanpalend perceel. Daarnaast is het project ook in strijd met §7 en §15 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'wonen-

in-meervoud". De combinatie van al deze elementen maakt dat het project niet meer inpasbaar is in de omgeving. De aanvraag kan dan ook niet worden vergund."

Op basis van geciteerde motivering blijkt dat de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar het inrichten van (een deel van) de tuinzone voor 6 parkeerplaatsen, onafgezien van de strijdigheid met §15 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'wonen-in-meervoud', onverenigbaar achtte met de goede ruimtelijke ordening, omwille van de hinder voor de omliggende (aanpalende) woningen. Zij wees daarbij inzonderheid op het feit dat *"het inbrengen van parkeerplaatsen in de tuinzone steeds zo veel mogelijk moet worden vermeden"*, gezien *"van tuinstroken wordt verwacht dat zij groene rustpunten vormen binnen de bebouwde omgeving"* en vermits *"het inbrengen van auto's in de normale tuinstrook zal leiden tot een verstoring van de tuinfunctie, hetgeen ook hinder veroorzaakt voor de omliggende woningen"* (onafgezien van de manier waarop de parkeerplaatsen worden aangelegd).

Verwerende partij stelt in de bestreden beslissing eveneens (in navolging van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar) dat de aanvraag, waarbij 6 parkeerplaatsen in de tuinzone worden voorzien, strijdig is met §15 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'wonen-in-meervoud', op basis waarvan in de tuinzones van meergezinswoningen maximaal drie parkeerplaatsen mogen worden voorzien (in zoverre conform §3 verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening). Zij overweegt dat er *"op het maximum aantal parkeerplaatsen in de tuin een afwijking kan verleend worden aangezien er enkel zo voldoende bezoekersparkeerplaatsen kunnen worden voorzien op het eigen perceel"*, en *"op deze manier wordt vermeden dat de parkeerlast van de bezoekers op het openbaar domein wordt afgewimpeld"* (waarbij zij een voorwaarde verbindt aan de manier waarop de parkeerplaatsen worden aangelegd).

Voormelde overwegingen vormen op het eerste gezicht, in het licht van het gemotiveerd andersluidend standpunt van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar, geen afdoende motivering van de verenigbaarheid van de parkeerplaatsen in de tuinzone met de goede ruimtelijke ordening, inzonderheid gelet op de hinderaspecten voor de omwonenden. Uit de motivering blijkt niet dat de overwegingen van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake het inrichten van de tuinzone (als *"groen rustpunt binnen de bebouwde omgeving"* en niet als parkeerplaats) concreet in de besluitvorming werden betrokken. Daarin wordt louter beoogd om voldoende bezoekersparkeerplaatsen te voorzien op het bouwperceel, teneinde te vermijden dat de parkeerlast van de bezoekers op het openbaar domein zou worden afgewenteld. Nochtans wordt de (pertinente) vaststelling van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar dat *"het inbrengen van auto's in de normale tuinstrook zal leiden tot een verstoring van de tuinfunctie, hetgeen ook hinder veroorzaakt voor de omliggende woningen"* in de bestreden beslissing niet betwist. Derhalve blijkt uit geen enkel element in de bestreden beslissing waarom verwerende partij meent dat het oordeel van de provinciale stedenbouwkundige ambtenaar inzake het inrichten van de tuinzone (als tuin) feitelijke dan wel juridische grondslag mist.

De betreffende motivering in de bestreden beslissing wijkt overigens ook af van de motiveringsnota bij de aanvraag in de zin van §17 van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'wonen-in-meervoud'. Daarin werd louter (en overigens enkel inzake de afwijking op §15 en niet inzake de afwijking op §7) gewezen op het feit dat het bouwperceel een hoekperceel betreft en de parkeerplaatsen worden voorzien ter hoogte van de toegang van het gebouw en de inrit, terwijl de leefruimtes hoofdzakelijk naar de andere zijde van het gebouw zijn gericht. Derhalve werden de hinderaspecten voor de omliggende bebouwing ingevolge het inrichten van de tuinzone voor 6 parkeerplaatsen in deze nota evenmin in rekening gebracht.

Het eerste onderdeel van het tweede middel is ook om die reden in de aangegeven mate ernstig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De verzoeken tot tussenkomst van respectievelijk het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Rotselaar en van de NV Wellens zijn ontvankelijk voor wat de behandeling van de vordering tot schorsing betreft.
2. De Raad beveelt de schorsing van de tenuitvoerlegging van de beslissing van verwerende partij van 17 maart 2016, waarbij aan tweede tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het bouwen van negen appartementen op een perceel gelegen te 3118 Werchter, hoek Tremelobaan – Rochusstraat, met als kadastrale omschrijving afdeling 2, Sectie E, nummer 372m/deel.
3. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 22 november 2016 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoend voorzitter van de tweede kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE