

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 9 januari 2018 met nummer RvVb/A/1718/0430
in de zaak met rolnummer 1516/RvVb/0040/A

Verzoekende partijen	1. de heer Pierre COLOT 2. mevrouw Anne-Marie SPAAS beiden met woonplaatskeuze op het adres te 3090 Overijse, Brabantlaan 42
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT
Tussenkommende partijen	1. het college van burgemeester en schepenen van de gemeente OVERIJSE , vertegenwoordigd door advocaat Igor ROGIER met woonplaatskeuze op het kantoor te 9270 Kalken, Kalkendorp 17a 2. de heer Philippe HAMOIR , met woonplaatskeuze op het adres 3090 Overijse, Vliertjeslaan 25

I. BESTREDEN BESLISSING

Verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 28 september 2015, geregulariseerd met een aangetekende brief van 23 november 2015, de vernietiging van de beslissing van verwerende partij van 6 augustus 2015.

Verwerende partij heeft het administratief beroep van tweede tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van eerste tussenkommende partij van 21 april 2015 ingewilligd.

Verwerende partij heeft aan tweede tussenkommende partij een verkavelingsvergunning onder voorwaarden verleend voor een lot voor de oprichting van een eengezinswoning in open bebouwing, op een perceel gelegen te Overijse, Brabantlaan zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie M, nummer 672E2.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.
Eerste tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 26 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat deze tussenkommende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

2.
Tweede tussenkommende partij verzoekt met een aangetekende brief van 15 februari 2016 om in de procedure tot vernietiging tussen te komen. De voorzitter van de Raad laat deze tussenkommende partij met een beschikking van 14 maart 2016 toe in de debatten.

3.

Verwerende partij dient een antwoordnota en het administratief dossier in. Eerste tussenkomende partij dient een schriftelijke uiteenzetting in. De uiteenzetting van tweede tussenkomende partij zit vervat in haar verzoek tot tussenkomst. Verzoekende partijen dienen een wederantwoordnota in. Eerste tussenkomende partij dient een laatste schriftelijke uiteenzetting in.

4.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 14 maart 2017.

Voorafgaand aan de zitting stelt de kamervoorzitter partijen met een mailbericht van 7 maart 2017 in kennis *“van het feit dat er op de zitting aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse als tussenkomende partij (ambtshalve) nadere verduidelijking zal worden gevraagd met betrekking tot (de tijdigheid van) de betaling van het rolrecht door deze tussenkomende partij”*, teneinde partijen toe te laten hieromtrent alvast standpunt in te nemen.

Verzoekende partijen verschijnen in persoon. Verwerende partij verschijnt schriftelijk. Advocaat Kristof DE SPIEGELEIRE loco advocaat Igor ROGIERS voert het woord voor eerste tussenkomende partij. De heer Steven VERHEYDEN 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. FEITEN

1.

Tweede tussenkomende partij dient op 23 januari 2015 bij eerste tussenkomende partij een aanvraag in voor een verkavelingsvergunning voor (conform de motiveringsnota) *“1 kavel voor open bebouwing”*.

2.

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

3.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 17 februari 2015 tot en met 18 maart 2015, dient onder meer tweede verzoekende partij een bezwaarschrift in.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert op 9 april 2015 voorwaardelijk gunstig met betrekking tot de ontbossing, mits een ontbossingsvoorstel met compensatieformulier wordt ingediend. Dit formulier wordt op 8 mei 2015 overgemaakt, waarna het agentschap voor Natuur en Bos de aanvraag in navolging van de adviesvraag van 11 mei 2015 (terloops de beroepsprocedure) op 21 mei 2015 gunstig adviseert en het boscompensatievoorstel goedkeurt.

Eerste tussenkomende partij weigert op 21 april 2015 de verkavelingsvergunning:

“ ...

Advies van de dienst ruimtelijke ordening

Weerlegging van de bezwaren en beoordeling:

De bezwaren hebben overwegend betrekking op de grootte van de ontworpen kavel. Deze bezwaren worden als volgt weerlegd:

Er werd door de gemeente geen enkele verplichting opgelegd dat de kavels 40a dienen te zijn. De eigendommen langs de Brabandtlaan hebben inderdaad een grotere oppervlakte, doch de percelen langs de Vliertjeslaan hebben een oppervlakte van +/- 20are. De ontworpen kavel heeft een oppervlakte van 17a06ca wat in overeenstemming is met algemene regels van “woonpark” en in harmonie is met de omgeving. Het resterend eigendom, waarop de bestaande woning, heeft nog steeds een oppervlakte van +/- 29are.

Het bezwaar inzake de stijl van de woning en de hinder tijdens de toekomstige bouw zijn niet van stedenbouwkundige aard. Het groene karakter van de omgeving blijft behouden.

Het ontwerp is in overeenstemming met artikel 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woondichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte dienen te beslaan. Het groene karakter van de omgeving zal behouden blijven.

De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang.

De dienst ruimtelijke ordening is van oordeel dat het project gunstig kan worden beoordeeld

...

Het College van Burgemeester en Schepenen levert ... een weigering af van verkavelingsaanvraag om volgende reden

De verkaveling Brabandtlaan/Vliertjeslaan, met veelal grote loten, ligt aan de rand van het uitgestrekt perifeer bebouwd landschap. Het verder opsplitsen van een lot en het verhogen van de woningdichtheid, verlaagt de groene waarden en de natuurwaarden van dit gebied. Deze groene- en natuurwaarden staan sterk in relatie met het aangrenzend niet-bebouwd gebied.

...”

4.

Tegen deze beslissing tekent tweede tussenkomende partij op 12 mei 2015 administratief beroep aan bij verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 22 juni 2015 om dit beroep in te willigen en de verkavelingsvergunning onder voorwaarden te verlenen.

Na de hoorzitting van 4 augustus 2015 verklaart verwerende partij het beroep op 6 augustus 2015 gegrond en verleent zij de verkavelingsvergunning onder voorwaarden:

“ ...

5.6 Openbaar onderzoek

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden er drie bezwaarschriften ontvangen.

Deze bezwaarschriften handelen voornamelijk over de kleinere percelen, de architecturale stijl van de nieuwe woning, de hinder uitgaande van de werken, de teloorgang van het groene karakter. Het college van burgemeester en schepenen heeft deze bezwaarschriften behandeld en gemotiveerd weerlegd.

5.7 Beoordeling

...

c) Langs de straatzijde aan de Brabandtlaan zowel als aan de Vliertjeslaan komt een strook bebossing voor met een breedte van 10-12m, en een vermenging van gedeeltes loofbos en gedeeltes naaldbos. Art. 90bis bepaalt dat het verboden is te ontbossen, behalve in woongebieden of daarmee gelijkgesteld mits positief advies van het Agentschap Natuur en Bos en een goedkeuring van een boscompensatievoorstel. Op 21 mei 2015 (tijdens de

beroepsprocedure) werd een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht met goedkeuring van een boscompensatievoorstel.

d) ... Volgens het gewestplan Leuven is het goed gelegen in een woonparkgebied.

Art. 6 van het KB van 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, is van kracht. Aangaande woonparken bepaalt art. 6.1.2.1.4 van de officiële toelichting van 8 juli 1998 bij het KB van 28 december 1972 dat een woonpark bedoeld is als een woongebied van louter residentiële aard en bijgevolg gericht is op het rustig verblijven in een homogeen voor het wonen bestemd woongebied in het groen. De nog open gebleven ruimten mogen verder bebouwd worden mits rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen). Alle functies die toegelaten zijn in het woongebied zijn ook toelaatbaar in het woonpark mits ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. De creatie van een bouwlot van 17a 60ca voor de oprichting van een woning is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied. Of voldoende rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingswijze (oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen), maakt deel uit van een verdere beoordeling.

e) Art. 1.2.1.4. van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, omvat nadere bepalingen inzake de inrichting van de woonparken. Initieel werd aangestuurd op het opmaken van BPA's voor de inrichting van deze zones. Bij gebreke aan dergelijke BPA's zijn wel een aantal richtlijnen vooropgesteld, die als volgt zijn geformuleerd:

1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceelsoppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.
2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.
3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.
4. Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.
5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg (zie terzake artikel 48, laatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996)

Met een bebouwbare oppervlakte van 238 m² op een perceel van meer dan 17a re, een gebouw van maximum twee bouwlagen, palend aan een voldoende uitgeruste weg, is voldaan aan deze richtlijnen. Inzake de terreininrichting dient gesteld te worden dat het totale behoud van het bosbestand en de bijkomende aanplanting van bomen, en daarnaast een maximum van 10% grasperken doorheen de tijd in de woonparken een zeer ambitieuze (niet-bindende of verordenende) richtlijn is gebleken die geen navolging heeft gekregen en niet bepalend is geworden voor de inrichting van de woonparken. Geen van de omliggende percelen voldoet aan deze inrichting en daarbij dient dan ook eerder een afstemming op het concrete voorkomen van het betrokken woonpark vooropgesteld te worden. In deze wordt wel gewaakt over eventueel bestaand bomenbestand met enige waarde en is er doorheen de tijd een afstemming gebeurd op de regelgeving vervat in het bosdecreet. In voorliggend geval werd een boscompensatieplan goedgekeurd, waarbij een gedeelte van de aanwezige bebouwing bewaard wordt en een gedeelte gecompenseerd.

De omzendbrief bepaalt nog dat de algemene bouwtrant dient gevolgd te worden. Deze wordt in de eerste plaats bepaald door villa's die ondergeschikt zijn aan een grote

groenstructuur, waarbij de bosstructuur het bindende element vormt in het woonpark. Het is ook deze groenstructuur, die in principe ook tussen de woningen met ruime bouwvrije stroken doorloopt die dergelijke zones tot één geheel maken, waarbij verschillen in volumes, typologieën en architectuur worden opgevangen, op een wijze die niet kan worden waargemaakt wanneer dezelfde grootschalige woningen pal naast elkaar zouden staan. Doorgedreven groenstructuren verhinderen op de meeste plaatsen het waarnemen van nabijgelegen gebouwen binnen hetzelfde gezichtsveld.

Opmerkelijk voor de betrokken zone, en dan vooral langs de Brabandtlaan, maar ook langs grote delen van aanliggende straten, is dat er gewerkt is met hagen die de bebouwing visueel aan de straat onttrekken. Het is wenselijk om deze ordening verder te zetten en zo de doorgroening in het straatbeeld te waarborgen. Dit kan als voorwaarde aan een vergunning verbonden worden.

f) De gemeente weigert om reden dat de kavelgrootte alsnog te klein wordt geacht, in het licht van wat op de omliggende kavels voorkomt. Er worden 2 woningen voorgesteld op een totaal van ca. 40 are, of 5 woningen per ha. In deze kan opgemerkt worden dat de ordening van dit woonpark variatie kent. Het meest noordelijke deel, ten noorden van de Markgraafaan, heeft de meest dichte ordening, te ramen op ca. 9 woningen per ha (samen ca. 25 woningen en nog enkele vrijliggende percelen). Dit reikt tot op ca. 200m van de aanvraag. De oostelijke strook langs de Vliertjeslaan heeft een dichtheid van ca. 4-5 woningen per ha (ca. 20 woningen). De zuidwestelijke strook langs de Brabandtlaan en Keizerlaan heeft de meest geringe dichtheid van ca. 2 woningen per ha (nog eens ca. 20 woningen). Over de hele zone bedraagt het gemiddelde dichtheid ca. 5 woningen per ha. Rondom zijn nog een aanzienlijk aantal woningen zonevreemd gelegen in het natuurgebied, met eenzelfde dichtheid. Het perceel is gelegen bij de overgang van de dunst bebouwde strook naar de strook langs de Vliertjeslaan en sluit qua ordening en dichtheid naadloos aan op wat voorkomt langs de Vliertjeslaan. De aanvraag is geenszins buitensporig. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het betrokken woonpark aanleunt bij de verstedelijkte structuur van Jezus-Eik met een zeer hoog voorzieningenniveau, zodat hier geen aanleiding in te vinden is om de dichtheden veel lager te houden dan wat beoogd wordt in woonparken.

g) In toepassing op art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin wordt er geraakt aan het bodemreliëf of zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. Inzake de visueel-vormelijke elementen heeft de ingreep een aanvaardbare impact. De schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid zijn aanvaardbaar. De aanvraag heeft een verwaarloosbare impact op de mobiliteit.

h) De verkavelingsvoorschriften sturen aan op vrije invulling van de bouwzone inzake hoogte en dakvorm, maar binnen het traditionele maximale profiel. Gezien de diversiteit op de omliggende percelen kan hiermee ingestemd worden. Een ondergeschikte nevenfunctie is eveneens aanvaardbaar. De voorschriften zoals bijgebracht door de aanvrager bieden voldoende waarborgen om tot een goede integratie van een bijkomende woning te komen. De opmerking van de bezwaarindieners inzake de kleinschaligheid van de woning tegenover de omgeving kan niet weerhouden worden. Met een oppervlakte van max. 235m² en de mogelijkheid tot twee volwaardige bouwlagen kan een ruime villa tot stand komen die geenszins een schaalbreuk zal betekenen.

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

- de aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemmingsbepalingen voor het woonpark;
- de voorgestelde woningdichtheid van ca. 5 woningen per ha is aanvaardbaar en in overeenstemming met wat voorkomt in het omliggende woonpark en meer bepaald aan de aanpalende Vliertjeslaan;

- *er zijn geen doorslaggevende omgevingsfactoren die op deze plaats tot een nog kleinere woningdichtheid nopen, gezien de ligging binnen een verstedelijkte context.*
- ...

Dit is de bestreden beslissing.

5.

Tegen deze beslissing wordt ook door de heer Cornelis Antonie VAN IPEREN met een aangetekende brief van 24 september 2015, geregulariseerd met een aangetekende brief van 29 oktober 2015, een verzoek tot vernietiging ingesteld. Deze procedure is gekend onder rolnummer 1516/RvVb/0027/A.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

A. Tussenkost van eerste tussenkomende partij

1.

Artikel 21 DBRC-decreet luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. ...

Het rolrecht dat verschuldigd is per tussenkomende partij, bedraagt 100 euro, ongeacht of de tussenkomst geldt voor de vordering tot schorsing of de vordering tot vernietiging.

§2. De leidende ambtenaar van het departement Ruimte Vlaanderen, of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde, die optreedt, met toepassing van artikel 4.8.11, § 1, eerste lid, 5°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, is vrijgesteld van de betaling van enig rolrecht.

...

§5. De griffier brengt de ... tussenkomende partij schriftelijk op de hoogte van het verschuldigde bedrag of de beslissing over de vrijstelling van de betaling van het rolrecht.

De storting gebeurt binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid.

...

Als het bedrag niet binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, is gestort door de tussenkomende partij, wordt het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk verklaard.

De niet-tijdige betaling kan niet worden geregulariseerd.

...”

2.

Eerste tussenkomende partij wordt met een aangetekende brief van de Raad van 15 maart 2016 in kennis gesteld van de beschikking van 14 maart 2016, evenals van de mogelijkheid om een schriftelijke uiteenzetting in te dienen overeenkomstig artikel 75, §1 Procedurebesluit. In hetzelfde schrijven wordt haar gemeld dat zij *“een rolrecht is verschuldigd van 100 euro, met toepassing van artikel 21, §1, derde lid DBRC-decreet”*, dat *“binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van deze brief, moet gestort worden”*, waarbij uitdrukkelijk wordt gewezen op de vaststelling dat *“indien het rolrecht niet binnen voormelde termijn is betaald, het verzoekschrift tot tussenkomst niet-ontvankelijk wordt verklaard, met toepassing van artikel 21, §5 DBRC-decreet”*, terwijl *“de niet-tijdige betaling niet kan worden geregulariseerd”*. Eerste tussenkomende partij betaalt het rolrecht op 5 april 2016.

3.

Gezien de Raad vaststelt dat eerste tussenkomende partij het verschuldigde rolrecht laattijdig stortte, wordt zij voorafgaand aan de zitting met een mailbericht van 7 maart 2017 in kennis gesteld *“van het feit dat er op de zitting (ambtshalve) nadere verduidelijking zal worden gevraagd met betrekking tot (de tijdigheid van) de betaling van het rolrecht”*, teneinde hieromtrent alvast standpunt te kunnen innemen. In antwoord hierop meldt eerste tussenkomende partij per mailbericht van 14 maart 2017 dat zij op de zitting zal verzoeken om twee (in het mailbericht geformuleerde) prejudiciële vragen te stellen aan het Grondwettelijk Hof omtrent de regeling van de betaling van de rolrechten. Ter zitting van 14 maart 2017 *“erkent eerste tussenkomende partij dat de betaling van het rolrecht laattijdig is gebeurd, maar verzoekt zij de Raad om volgende prejudiciële vragen te stellen aan het Grondwettelijk Hof:*

“ ...

Schenden artikel 21, §1, derde lid, en artikel 21, §2 van het DBRC-decreet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet omdat ze voorzien in een vrijstelling van de betaling van enig rolrecht in hoofde van de leidende ambtenaar van het departement Ruimte Vlaanderen ..., maar niet in hoofde van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente op wiens grondgebied de vergunde werken betrekking hebben?

Schendt artikel 21, §5 van het DBRC-decreet de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, de artikelen 6 en 13 van het EVRM en artikel 47 van het Handvest van de grondrechten van de Europese Unie, omdat het bepaalt dat de storting van de rolrechten moet gebeuren binnen een termijn van (slechts) vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending, en dit op straffe van de niet-ontvankelijkheidsverklaring van het verzoekschrift tot tussenkomst en bovendien bepaalt dat de niet-tijdige betaling niet kan worden geregulariseerd?

...”

4

Het wordt door partijen niet betwist dat het in het kader van het tijdig ingediende verzoek tot tussenkomst verschuldigde rolrecht laattijdig werd gestort. Gelet op het algemeen rechtsbeginsel dat de strengheid van het decreet in geval van overmacht of van onoverwinnelijke dwaling kan worden gemilderd, werd aan eerste tussenkomende partij de mogelijkheid geboden om (mondeling) toelichting te geven over de reden van de niet-tijdige betaling van het rolrecht, en te duiden waarom deze (gebeurlijke) reden overmacht of onoverwinnelijke dwaling uitmaakt. Eerste tussenkomende partij liet in het kader van de zitting evenwel na dergelijke reden naar voor te brengen. Gelet op deze vaststelling is de Raad verplicht om het verzoek tot tussenkomst van eerste tussenkomende partij overeenkomstig artikel 21, §5 DBRC-decreet onontvankelijk te verklaren wegens de laattijdige storting van het rolrecht.

5.

De door eerste tussenkomende partij geformuleerde prejudiciële vragen aan het Grondwettelijk Hof doen geen afbreuk aan voormeld oordeel inzake de onontvankelijkheid van haar verzoek tot tussenkomst.

Artikel 26, §2 van de bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof bepaalt het volgende:

“Indien een vraag te dien aanzien wordt opgeworpen voor een rechtscollege, dan moet dit college het Grondwettelijk Hof verzoeken op deze vraag uitspraak te doen.

Het rechtscollege is daartoe echter niet gehouden :

1° wanneer de zaak niet door het betrokken rechtscollege kan worden behandeld om redenen van onbevoegdheid of niet-ontvankelijkheid, tenzij wanneer die redenen ontleend

zijn aan normen die zelf het onderwerp uitmaken van het verzoek tot het stellen van de prejudiciële vraag;

2° wanneer het Grondwettelijk Hof reeds uitspraak heeft gedaan op een vraag of een beroep met een identiek onderwerp.

Het rechtscollege waarvan de beslissing vatbaar is voor, al naar het geval, hoger beroep, verzet, voorziening in cassatie of beroep tot vernietiging bij de Raad van State, is daartoe evenmin gehouden wanneer de wet, het decreet of de in artikel 134 van de Grondwet bedoelde regel een regel of een artikel van de Grondwet bedoeld in §1 klaarblijkelijk niet schendt of wanneer het rechtscollege meent dat het antwoord op de prejudiciële vraag niet onontbeerlijk is om uitspraak te doen.”

Artikel 21 DBRC-decreet, dat in werking is getreden op 1 januari 2015, bepaalt zowel voor de verzoekende partij als de tussenkomende partij één regeling wat betreft de betaling van de rolrechten. Het vervangt de voorheen geldende artikelen 4.8.13 en 4.8.21 VCRO, en voorziet een analoge regeling voor respectievelijk een verzoekende partij of een tussenkomende partij wat betreft de betaling van rolrechten en de sanctionering ingeval van niet (tijdige) betaling. De decreetgever beoogt hiermee (onder meer) de *“gelijkschakeling (van) sanctie voor verzoekende en tussenkomende partij bij niet-betaling”* (Parl. St. VI. Parl., 2013-2014, stuk 2383/1, blz. 20). In de parlementaire voorbereidingen (Parl. St. VI. Parl., 2013-2014, stuk 2383/1, blz. 33-34) wordt nog het volgende gesteld:

“Het rolrecht wordt beschouwd als een belasting en dus worden de essentiële elementen hiervan decretaal verankerd (cfr. Grondwettelijk Hof 124/2006 van 28 juli 2006).

Onder het begrip betekening wordt verstaan de aanbieding van de zending, dewelke geacht wordt te gebeuren de dag na de datum van de poststempel in het geval van een ter post aangetekende brief. Andere beveiligde zendingen zijn tevens mogelijk.

De termijnen zijn uitgedrukt in kalenderdagen. Een weekend of wettelijke feestdag verlengt de termijnen.

Ook de tussenkomende partij is een rolrecht verschuldigd.

Beperkingen aan de toegang tot de rechter (zoals de betaling van het rolrecht als aspect van inleiden van een beroep) zijn volgens een vaste rechtspraak EHRM verenigbaar met artikel 6.1, EVRM, voor zover ze 1) een wettig doel nastreven en 2) er een redelijk verband van evenredigheid bestaat tussen de aangewende middelen en het beoogde doel.

Wat de tweede voorwaarde, de evenredigheid tussen doel en middel, betreft zijn volgende aspecten bepalend:

1° de strengheid van elke wettelijke (decretaale) bepaling, zelfs van openbare orde zijnde, wordt gemilderd in geval van overmacht en dit zelfs als deze hypothese niet uitdrukkelijk is voorzien in de wettekst zelf. Overmacht wordt aanvaard;

2° in de rechtspleging zal voorzien worden dat de verzoeker wordt verwittigd van de sanctie;

3° de evenredigheid wordt geëerbiedigd indien wordt aangenomen dat de verzoeker over een redelijke termijn beschikt om zijn verzoekschrift vanuit fiscaal oogpunt te regulariseren. De optie wordt niet gekozen van het voldoen binnen de beroepstermijn of op het ogenblik van rechtsingang. De verplichting om een rolrecht te betalen heeft niet enkel een fiscaal doel, maar heeft ook een ontradend oogmerk. Wordt een verzoekschrift effectief ingediend, dan blijkt dat het ontradend effect niet bereikt is, dus moet een redelijke termijn worden geboden om aan deze (fiscale) plicht te voldoen.

...”

Het Grondwettelijk Hof heeft zich reeds tweemaal uitgesproken omtrent artikel 4.8.13 VCRO, respectievelijk bij arrest nr. 85/2013 van 13 juni 2013 en bij arrest nr. 17/2015 van 12 februari 2015. In voormeld arrest overwoog het Hof (onder meer) het volgende:

“
...

B.1.1. Het onderhavige beroep heeft betrekking op het rolrecht voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Vóór de wijziging ervan bij de bestreden bepaling, bepaalde artikel 4.8.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ...

Die bepaling werd uitgevoerd bij de artikelen 55 en 56 van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen, die bepaalden ...

B.1.2. Bij zijn arrest nr. 85/2013 van 13 juni 2013 heeft het Hof die versie van artikel 4.8.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vernietigd, omdat die bepaling de Vlaamse Regering machtigde om essentiële elementen van een belasting te bepalen, met name het bedrag en de vrijstellingen van het verschuldigde rolrecht.

B.1.3. Ingevolge dat arrest werd artikel 4.8.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vervangen bij artikel 30 van het decreet van 5 juli 2013 houdende bepalingen tot begeleiding van de aanpassing van de begroting 2013. Die versie van artikel 4.8.13 is de bestreden bepaling. Vóór de wijziging ervan bij artikel 21 van het decreet van het Vlaamse Gewest van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, bepaalde zij ...

B.1.4. Volgens de parlementaire voorbereiding beoogt de bestreden bepaling de bij het arrest nr. 85/2013 vastgestelde schending van het fiscaal wettigheidsbeginsel te remediëren door de inhoud van de artikelen 55 en 56 van het voormelde besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 over te nemen in een wetkrachtige norm. Aldus zouden de rechtszekerheid en de goede werking van de Raad voor Vergunningsbetwistingen worden gewaarborgd (Parl. St., Vlaams Parlement, 2012-2013, stuk 2022, nr. 1, p.19).

...

B.5.2. Het bestreden rolrecht is verschuldigd per verzoeker. Bijgevolg geeft een collectief verzoekschrift, ingediend door alle leden van een feitelijke vereniging, aanleiding tot het betalen van een rolrecht van 175 of 100 euro, vermenigvuldigd met het aantal verzoekers.

Die keuze van de decreetgever doet evenwel geenszins afbreuk aan het recht op toegang tot de rechter, vermits elke individuele verzoeker slechts 175 of 100 euro verschuldigd is, net zoals wanneer hij een individueel verzoekschrift zou hebben ingediend.

B.5.3. Het rolrecht vormt evenmin een onoverkomelijke drempel voor het indienen van een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Krachtens artikel 4.8.13, § 3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de verzoekende of tussenkomende partij die aantoonst dat haar inkomsten ontoereikend zijn, immers vrijgesteld van de betaling van enig rolrecht. Die uitzondering geldt zonder onderscheid voor individuele verzoekers en voor verzoekers die deelnemen aan een collectief verzoekschrift. Bijgevolg is de procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet onevenredig kostbaar in de zin van artikel 9 van het Verdrag van Aarhus.

...

B.6. Artikel 23 van de Grondwet, in zoverre het eenieders recht een menswaardig leven te leiden waarborgt, dat onder meer het recht op bescherming van een gezond leefmilieu omvat, verbiedt de decreetgever evenmin om bij bepaalde rechtscolleges een rolrecht in te voeren. Aangezien de decreetgever, terwijl hij een rolrecht voor een vordering tot vernietiging en een vordering tot schorsing bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen oplegt, ook voorziet in de mogelijkheid voor de verzoekers om de vrijstelling van dat rolrecht te vragen, brengen de bestreden bepalingen geen vermindering van de bescherming van een gezond leefmilieu met zich mee.

...

B.8. Betreffende de vrijstelling van het rolrecht door de leidend ambtenaar vermeldt de parlementaire voorbereiding het volgende:

«De leidend ambtenaar is van het rolrecht vrijgesteld. Het verslag aan de Vlaamse Regering bij het besluit van 13 juli 2012 verantwoordt die vrijstelling. Die verantwoording moet hier als integraal hernomen worden beschouwd.

In reactie op het advies van de SARO over de vrijstelling van de betaling van enig rolrecht voor de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO) of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde moet gewezen worden op het gegeven dat de begroting van de Raad voor Vergunningsbetwistingen onder de begroting van het departement RWO valt. De betaling van een rolrecht door de leidend ambtenaar van het departement (of bij afwezigheid zijn gemachtigde) zou louter een vestzak-broekzakoperatie zijn. Vandaar dat een vrijstelling eenvoudiger is» (Parl. St., Vlaams Parlement, 2012-2013, stuk 2022, nr. 1, p. 19).

Een rolrecht mag niet worden verward met een rechtsplegingsvergoeding. Het rolrecht wordt immers niet uitgekeerd aan de winnende partij, maar is als belasting verschuldigd aan de overheid. Het is bijgevolg redelijkerwijze verantwoord dat de overheid die een beroep indient bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, wordt vrijgesteld van het betalen van een belasting aan zichzelf.

B.9. Het door artikel 172 van de Grondwet gewaarborgde fiscaal gelijkheidsbeginsel vereist tot slot dat het rolrecht even hoog is voor elke individuele verzoeker, ongeacht of hij al dan niet deelneemt aan een collectief verzoekschrift. Bijgevolg voert de bestreden bepaling geen ongerechtvaardigde gelijke behandeling in van individuele verzoekers en verzoekers die deelnemen aan een collectief verzoekschrift.

B.12. In tegenstelling tot wat de verzoekende partijen betogen, verbiedt de bestreden bepaling de betaling van het rolrecht vooraleer de griffier het verschuldigde bedrag meedeelt, niet. Artikel 4.8.13, §5, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet immers slechts in een sanctie voor de laattijdige betaling van het rolrecht, maar niet voor de vroegtijdige betaling ervan.

...

B.13. De inkorting, van 30 dagen naar 15 dagen, van de termijn waarbinnen het verschuldigde rolrecht na de mededeling door de griffie dient te worden gestort, doet geen afbreuk aan het recht op toegang tot de rechter. De verzoekers beschikken immers over een voldoende lange termijn om aan die verplichting te voldoen, aangezien die termijn pas begint te lopen de dag na de dag van de betekening bedoeld in artikel 4.8.13, §4, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, en de bestreden bepaling slechts vereist dat de verzoekers binnen die termijn de overschrijving uitvoeren, maar niet dat het verschuldigde rolrecht ook binnen die termijn op de rekening van het Grondfonds toekomt.

...”

In zoverre eerste tussenkomende partij met haar (eerste) prejudiciële vraag uitgaat van de veronderstelling dat zij wat betreft vrijstelling van betaling van enig rolrecht overeenkomstig artikel 21, §2 DBRC-decreet ongelijk wordt behandeld ten opzichte van de leidende ambtenaar van het departement Ruimte Vlaanderen, dient het Grondwettelijk Hof niet te worden verzocht om daarover uitspraak te doen. Zoals blijkt uit (de overwegingen B.5.3 en B.8 van) hoger geciteerd arrest, oordeelde het Hof in het kader van de (vorige) analoge regeling in de VCRO dat “het rolrecht evenmin een onoverkomelijke drempel vormt voor het indienen van een beroep bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen” en “dat de procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet onevenredig kostbaar is in de zin van artikel 9 van het Verdrag van Aarhus”, terwijl zij met betrekking tot (de *ratio legis* van) de betreffende vrijstelling stelde dat “het redelijkerwijze is verantwoord dat de overheid die een beroep indient bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, wordt vrijgesteld van het betalen van een belasting aan zichzelf”. Eerste tussenkomende partij verantwoordt niet waarom zij wat betreft de betaling van het rolrecht, dat een belasting betreft, kan worden gelijkgesteld met de leidende ambtenaar van het

departement Ruimte Vlaanderen, en hoger geciteerd oordeel van het Grondwettelijk Hof niet geldt voor de (nieuwe) regeling in artikel 21 DBRC-decreet.

In zoverre eerste tussenkomende partij met haar (tweede) prejudiciële vraag uitgaat van de veronderstelling dat de betalingstermijn overeenkomstig artikel 21, §5 DBRC-decreet onredelijk kort is en ten onrechte zonder mogelijkheid tot regularisatie is voorgeschreven op straffe van niet-ontvankelijkheid van het verzoekschrift tot tussenkomst, dient het Grondwettelijk Hof evenmin te worden verzocht om daarover uitspraak te doen. Zoals blijkt uit (de overwegingen B.12 en B.13 van) hoger geciteerd arrest, oordeelde het Hof in het kader van de (vorige) analoge regeling in de VCRO dat de vervaltermijn van 15 dagen om het rolrecht te betalen *“geen afbreuk doet aan het recht op toegang tot de rechter”*, gezien *“de verzoekers immers beschikken over een voldoende lange termijn om aan die verplichting te voldoen, aangezien die termijn pas begint te lopen de dag na de dag van de betekening”*, en *“de bestreden bepaling slechts vereist dat de verzoekers binnen die termijn de overschrijving uitvoeren”*, terwijl *“de bestreden bepaling de betaling van het rolrecht vooraleer de griffier het verschuldigde bedrag meedeelt, niet verbiedt”*. Eerste tussenkomende partij verantwoordt niet waarom hoger geciteerd oordeel van het Grondwettelijk Hof niet geldt voor de (nieuwe) regeling in artikel 21 DBRC-decreet.

Het verzoek tot tussenkomst van eerste verzoekende partij is onontvankelijk.

B. Tussenkomst van tweede tussenkomende partij

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft het beroep tot vernietiging in hoofde van tweede verzoekende partij

1.

Artikel 21 DBRC-decreet luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Het rolrecht dat verschuldigd is per verzoekende partij bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging, bedraagt 175 euro.

...

§5. De griffier brengt de verzoekende partij ... schriftelijk op de hoogte van het verschuldigde bedrag of de beslissing over de vrijstelling van de betaling van het rolrecht.

De storting gebeurt binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending, vermeld in het eerste lid.

Als het bedrag niet binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, is gestort door de verzoekende partij, wordt het beroep niet-ontvankelijk verklaard.

...

De niet-tijdige betaling kan niet worden geregulariseerd.

...”

2.

De Raad bevestigt met een aangetekende brief van 7 december 2015 aan verzoekende partijen de ontvangst van hun verzoekschrift, en meldt hen dat *“elke verzoekende partij bij het indienen van een verzoekschrift tot vernietiging een rolrecht is verschuldigd van 175 euro, met toepassing van artikel 21, §1, eerste lid DBRC-decreet”*, dat *“binnen een vervaltermijn van vijftien dagen, die*

ingaat de dag na de betekening van deze brief, moet gestort worden”, waarbij uitdrukkelijk wordt gewezen op de vaststelling dat “indien het rolrecht niet binnen voormelde termijn is betaald, het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, met toepassing van artikel 21, §5 DBRC-decreet”, terwijl “de niet-tijdige betaling niet kan worden geregulariseerd”. Verzoekende partijen betalen op 10 december 2015 (slechts) 175 euro rolrecht in plaats van het verschuldigde rolrecht van 350 euro.

3.

Verzoekende partijen betwisten niet dat het in het kader van het ingediende verzoek tot vernietiging verschuldigde rolrecht in hoofde van ‘elke’ verzoekende partij slechts ‘eenmaal’ werd gestort. Verzoekende partijen lieten in het kader van de zitting na om toelichting te geven over de reden van de niet-betaling van het volledige bedrag van het verschuldigde rolrecht, en te duiden waarom deze (gebeurlijke) reden overmacht of onoverwinnelijke dwaling uitmaakt. Gelet op de vaststelling dat het rolrecht maar eenmaal werd betaald op naam van tweede verzoekende partij, neemt de Raad aan dat de verrichte betaling gebeurde in hoofde van tweede verzoekende partij. Het verzoek tot vernietiging van eerste verzoekende partij is overeenkomstig artikel 21, §5 DBRC-decreet onontvankelijk wegens de niet-storting van het rolrecht.

B. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van de vordering en het belang van tweede verzoekende partij

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

C. Ontvankelijkheid wat betreft de bevoegdheid van de Raad en het voorwerp van het beroep - nieuwe inhoudelijke beoordeling

1.

Verwerende partij werpt volgende exceptie op:

“ ...

Verzoekende partijen beogen met de opgeworpen middelen immers een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de verkavelingsaanvraag door de Raad voor Vergunningsbetwistingen beogen. Verwerende partij beschikt echter over een discretionaire bevoegdheid bij de beoordeling van stedenbouwkundige aanvragen en verkavelingsaanvragen. Op grond van het beginsel van de scheiding der machten mag de Raad voor Vergunningsbetwistingen haar oordeel niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. De Raad voor Vergunningsbetwistingen kan enkel een wettigheidscontrole doen, ze is geenszins bevoegd om de opportuniteit van een administratieve beslissing te beoordelen.

Zo oordeelde het Grondwettelijk Hof in haar arrest van 8 mei 2014:

“B.7.2. De beginselen van de onafhankelijkheid van de rechter en van de scheiding der machten zijn fundamentele kenmerken van de rechtsstaat.

B.7.3. Het rechterlijk toezicht dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen uitoefent, betreft de externe en interne wettigheidscontrole, die niet zover gaat dat hij zijn beoordeling in de plaats zou kunnen stellen van de discretionaire beoordelingsbevoegdheid van de administratie. Bij zijn controle mag de rechter zich immers niet begeven op het terrein van de opportuniteit, vermits dat onverenigbaar zou zijn met de beginselen die de verhoudingen regelen tussen het bestuur en de rechtscolleges.” (GwH 8 mei 2014, nr. 74/2014)”

De Raad voor Vergunningsbetwistingen mag zijn beoordeling dus niet in de plaats stellen van die van verwerende partij. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidstoezicht is hij enkel bevoegd om na te gaan of de administratieve overheid de haar ter zake toegekende appreciatiebevoegdheid naar behoren heeft uitgeoefend ...

Door de opgeworpen middelen van verzoekende partij toch te onderzoeken zou de Raad voor Vergunningsbetwistingen in de plaats van verwerende partij oordelen of de betrokken stedenbouwkundige vergunning al dan niet kon worden vergund. De Raad voor Vergunningsbetwistingen is hiertoe niet bevoegd.

...

2.

Tweede verzoekende partij betwist de exceptie in haar wederantwoordnota als volgt:

...

13. Immers blijkt letterlijk uit de aanvang van het verzoekschrift dat de nietigverklaring wordt beoogd.

Deze nietigverklaring wordt gevorderd op basis van een middel waarin de schending van de bestemmingsvoorschriften en de goede ruimtelijke ordening wordt aangehaald."

Beoordeling door de Raad

1.

De Raad doet overeenkomstig artikel 4.8.2 VCRO, als administratief rechtscollege, bij wijze van arresten uitspraak over de beroepen die worden ingesteld tot vernietiging van vergunningsbeslissingen, zijnde uitdrukkelijke of stilzwijgende bestuurlijke beslissingen, genomen in laatste administratieve aanleg, betreffende het afgeven of weigeren van een vergunning. Indien de Raad het beroep gegrond verklaart, vernietigt hij de vergunningsbeslissing overeenkomstig artikel 35 DBRC-decreet geheel of gedeeltelijk. De Raad beschikt derhalve enkel over een vernietigingsbevoegdheid, waarbij hij zich niet in de plaats mag stellen van verwerende partij als vergunningverlenende overheid, en zich moet beperken tot een wettigheidscontrole van de in laatste aanleg genomen (bestreden) vergunningsbeslissing.

2.

Het beroep van tweede verzoekende partij strekt tot de vernietiging van de beslissing van verwerende partij houdende het verlenen van een verkavelingsvergunning voor één lot bestemd voor de oprichting van een eengezinswoning in open bebouwing. Uit de lezing en de beoordeling van het middel (zie verder), blijkt niet dat dit (zoals door verwerende partij wordt voorgehouden) louter strekt tot een nieuwe inhoudelijke beoordeling van de opportuniteit van de aanvraag door de Raad.

De exceptie wordt verworpen.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN

Standpunt van de partijen

1.

Tweede verzoekende partij overweegt het volgende:

...

Waarom verzetten wij, burens ons tegen die verkaveling ?

1) Omdat wij onze villa hier kochten omwille van deze mooie villawijk, en we het alzo zouden willen behouden

Als Mr. Hamoir zijn zin krijgt dan zullen niet alleen de prachtige, gezonde Epicea bomen worden gekapt om in en uitgangswegen te maken voor het huisje maar de waarde van de hele straat en de buurt zal dalen!!! Het huidige kleine huisje dat er nu al jaren staat nr/49 en

dat hij verhuurt, steekt fel af tegen al de mooie grote witte villa's van de buurt. Als daar nog 1 of meerdere kleine bungalows neven mogen komen, dan gaat het hier meer lijken op een campingwijk dan een rustige villawijk!!!

2) Dit zal veel en lang heen en weer gerij met zich meebrengen vanwege de zware vrachtwagens ,materiaal, vreemde mensen in onze laan.

3) De vergunning zou in strijd zijn met de verkavelingsvoorwaarden en bouwvoorschriften die wettelijk bepaald staan. Om het groen karakter te waarborgen heeft de provincie Vlaams Brabant strikte voorwaarden gesteld met betrekking tot de minimum grootte van het te verkavelen of het te bebouwen perceel en de grootte van de woning. Het project van de heer Hamoir voldoet helemaal niet aan deze vereisten! (Zie dossier)

*Al de eigenaars van de villa's in de Brabandtlaan hebben deze wetten gerespecteerd. Er zou dus geen uitzondering mogen gemaakt worden om mijnheer HAMOIR plezier te doen!!!
..."*

Tweede verzoekende partij voegt hieraan in haar wederantwoordnota nog het volgende toe:

"14. ...

Inderdaad blijkt duidelijk dat verzoekende partij in wezen een schending aanvoert van de stedenbouwkundige voorschriften, in casu van het gewestplan Brussel-Halle-Vilvoorde, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, en die zijn opgenomen in het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 (5.1.0 en 6.1.2.1.4), alsook wegens onverenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening (zie ook artikel 4.3.1 VCRO). Zie in een gelijkaardige zaak: RvvB nr. A/2015/0062 van 17 februari 2015.

Verwerende partij verweert zich trouwens tegen deze aangehaalde schendingen (en zelfs nog andere).

Het bestreden besluit schendt volgens de verzoekende partij de aangehaalde bepalingen doordat er voorzien wordt in een bouwlot (eigenlijk twee bouwloten) van 1.760 m² terwijl de loten in de omgeving een minimum oppervlakte van 4.000 m² en doordat het groene karakter wordt aangetast (o.a. door bomen te rooien en door in kleinere loten te voorzien en dus een hogere dichtheid te voorzien).

Zoals verwerende partij in de antwoordnota stelt, is de bestemming woonparkgebied. Er kan worden verwezen naar wat in de Omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen wordt gesteld omtrent woonparkgebieden ...

Zoals de Raad van State terecht stelde, zijn deze richtlijnen niet bindend, maar bevatten zij geen onjuiste interpretatie van de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. van het Koninklijk Besluit van 28 december 1972 (RvS nr. 172.777 van 26 juni 2007).

15. Welnu, het is duidelijk dat de bestreden beslissing geen rekening houdt met de oppervlakte van de omliggende percelen.

Zoals ook uit de bestreden beslissing blijkt, hebben de percelen aan de Brabandtlaan in die buurt een oppervlakte van minstens 4.000 m² terwijl de oppervlakte van het vergunde lot nog niet eens de helft hiervan is. Dit blijkt uit de kadasterplannen (stuk 2).

De gemeente meldt ook aan geïnteresseerde kopers of verkavelaars dat de loten in de buurt een oppervlakte van minstens 4.000 m² moeten hebben. Dit zijn geen eigenlijke verkavelingsvoorschriften maar richtlijnen van het college van burgemeester en schepenen bij de beoordeling van aanvragen.

In tegenstelling tot wat in het bestreden besluit wordt gesteld, gaat het niet op om een gemiddelde dichtheid van een groter deel van het gebied of van het ganse woonparkgebied te berekenen in een poging om de zeer afwijkende oppervlakte te rechtvaardigen. Op die manier kan cijfermatig steeds het gewenste resultaat worden bekomen.

Er werd dus geen rekening gehouden met de oppervlakte van de loten in de omgeving en om die reden is het bestreden besluit ook niet verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.

16. Verder valt ook niet in te zien hoe het rooien van 640 m² bos met de hogervermelde bestemmingsvoorschriften te rijmen valt.

Het spreekt voor zich dat het betalen van een boscompensatie hieraan niets verandert.

Ook is het voorzien van het planten aan de straatkant van een dichte haag in strijd met de richtlijnen om hoogstammig groen te voorzien.

De bestreden beslissing stelt dat het opmerkelijk is dat er in de betrokken zone wordt gewerkt met hagen die de bebouwing visueel aan de straat onttrekken.

Dit klopt misschien voor de omliggende straten maar niet voor (dat deel van) de Brabandtlaan.

Voor zover er aan de Brabandtlaan al hagen staan, zijn deze vlak voor hoogstammige bomen geplaatst.

Er zijn dus steeds hoogstammige bomen - die zeer dominant aanwezig zijn - zoals blijkt uit onderstaande foto's.

Dus ook het eigen karakter (een relatieve hoge hoeveelheid hoogstammige bomen) van de omgeving wordt geschonden door het bestreden besluit.

Het bestreden besluit schendt ook om die reden de goede ruimtelijke ordening.

Zie ook de foto's gevoegd als stuk 3.

...

2.

Verwerende partij betwist het middel in haar antwoordnota als volgt:

“ ...

Onontvankelijk

In hun verzoekschrift argumenteren verzoekende partijen dat verwerende partij ten onrechte de verkavelingsaanvraag zou hebben vergund. Volgens verzoekende partijen zou de aanvraag meer bepaald afbreuk doen aan het groene en rustige karakter van de villawijk en zou door de bouw van de woning verkeershinder gecreëerd worden. Volgens verzoekende partijen had verwerende partij om die redenen de verkavelingsvergunning dan ook moeten weigeren.

Verzoekende partijen geven hierbij echter niet aan welke rechtsregel(s) en/of algemene beginselen van behoorlijk bestuur door de bestreden beslissing dan wel concreet geschonden zouden zijn, en in welk opzicht er sprake zou zijn van enige schending.

Nochtans bepaalt artikel 15, 4° van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges (hierna: Procedurebesluit) dat een verzoekende partij in haar verzoekschrift dient op te geven welke

regelgeving zij door de bestreden beslissing geschonden acht, en op welke wijze deze regelgeving naar het oordeel van de verzoekende partij geschonden wordt.

Het verzoekschrift van verzoekende partijen dient dan ook als onontvankelijk te worden afgewezen bij gebrek aan een voldoende duidelijke opgave, omschrijving en toepassing van de vermeende geschonden rechtsregel ...

Minstens ongegrond

Vermits verzoekende partijen in hun verzoekschrift geen echte, duidelijke middelen aanhalen, tracht verwerende partij hieronder zelf uit het verzoekschrift desalniettemin enkele middelen te ontwaren.

- Schending van de goede ruimtelijke ordening

Verzoekende partijen argumenteren in hun verzoekschrift dat de verkavelingsaanvraag de groene, rustige villawijk zou verstoren, waardoor de waarde van de straat aanzienlijk zou dalen. Volgens verzoekende partijen bestaat de huidige wijk immers uitsluitend uit mooie, grote, witte villa's, en zou door de aangevraagde 'bungalow' de buurt eerder gaan lijken op een campingwijk i.p.v. een rustige villawijk.

Deze argumentatie kan echter niet worden aangenomen.

De aanvraag is wel degelijk verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening en de bestaande toestand in de onmiddellijke en ruimere omgeving.

Zo blijft de woningdichtheid immers vooreerst gering, met een bebouwbare oppervlakte van 235m² op een perceel van meer dan 17 are, en een gebouw van maximum twee bouwlagen. Dit stemt overigens tevens overeen met de planologische bestemmingsvoorschriften voor een woonparkgebied.

Daarenboven sluit deze beoogde woningdichtheid naadloos aan op hetgeen reeds voorkomt in de onmiddellijke buurt. Zo heeft de oostelijke strook langs de Vliertjeslaan een dichtheid van ca. 4-5 woningen per ha (ca. 20 woningen), en heeft de zuidwestelijke strook langs de Brabantlaan en Keizerlaan de meest geringe dichtheid van ca. 2 woningen per ha (nog eens ca. 20 woningen). Over de hele zone bedraagt de gemiddelde dichtheid dan ook ca. 5 woningen per ha. Verwerende partij heeft in de bestreden beslissing dan ook terecht geoordeeld dat de aanvraag geenszins buitensporig is.

Overigens, door deze geringe woningdichtheid blijft ook het groene karakter in de omgeving behouden. Daarenboven heeft ook het Agentschap Natuur en Bos de aanvraag positief geadviseerd en het boscompensatievoorstel goedgekeurd, en heeft verwerende partij in de bestreden beslissing ook expliciet als voorwaarde opgenomen dat aan de straatzijde van het perceel een dichte haag in streekeigen soorten dient te worden voorzien, met slechts openingen voor de noodzakelijke toegangen en gezichtshoeken om veilig het perceel te betreden en te verlaten. Zo zal het perceel in kwestie ook perfect passen in de algemene bouwtrant van de onmiddellijke omgeving: de villa's in de buurt zijn door de talrijke hagen immers ondergeschikt aan een grote groenstructuur, waardoor de bebouwing visueel aan de straat wordt onttrokken, hetgeen door huidige aanvraag aldus ook bekomen zal worden. Ook in die zin kunnen de bekommernissen van verzoekende partijen m.b.t. het dreigende verlies van het groene karakter van de wijk dan ook geenszins worden gevolgd.

Tenslotte vrezen verzoekende partijen nog dat de aangevraagde 'bungalow' het residentiële karakter van de rustige villawijk zou verstoren en dat de buurt hierdoor eerder zou gaan lijken op een campingwijk. Evenwel wordt er door de aanvraag helemaal geen bungalow beoogd. Met een bebouwbare oppervlakte van 235m² en de mogelijkheid tot twee volwaardige bouwlagen kan er immers perfect een ruime villa tot stand komen, die geenszins een schaalbreuk zal betekenen. Ook deze verzuchting van verzoekende partijen kan derhalve niet worden aangenomen: de aanvraag zal zeker geen afbreuk doen aan het karakter van de villawijk.

Van enige schending van de goede ruimtelijke ordening kan er in casu derhalve geenszins sprake zijn.

- Te verwachten verkeershinder (mobiliteitsaspect)

Verder werpen verzoekende partijen op dat door de bouw van de nieuwe open bebouwing er veel zwaar vrachtvervoer met bouwmaterialen in de straat zal passeren.

Deze eventuele hinder zal echter slechts tijdelijk zijn, zolang de bouw van de eengezinswoning duurt. Daarenboven zal deze eventuele hinder zeker niet dagelijks voorkomen (het betreft hier geen dusdanig groot bouwproject waarvoor er maandenlang dagelijks af- en aangereden dient te worden). Een dergelijke tijdelijke hinder kan dan ook zeker niet als een onaanvaardbare burenhinder, overeenkomstig art. 544 B.W., ervaren worden.

Van enig te verwachten ernstig hinderaspect kan er in casu dus zeker geen sprake zijn.

- Schending van de verkavelingsvoorwaarden en bouwvoorschriften

Vervolgens beweren verzoekende partijen dat 'de verkavelingsvergunning in strijd zou zijn met de verkavelingsvoorwaarden en bouwvoorschriften die wettelijk bepaald staan' (eigen bewoordingen van verzoekende partijen).

Evenwel lichten verzoekende partijen dit geenszins verder toe, noch verduidelijken zij over welke verkavelings- en/of stedenbouwkundige voorschriften het hier dan wel exact zou gaan. (Verzoekende partijen lijken het zelf ook precies niet goed te weten, vermits zij spreken in de voorwaardelijke wijs ('zou')).

Ook dit standpunt van verzoekende partijen kan derhalve geenszins worden bijgetreden. De bestreden beslissing schendt geenszins enige verkavelings- en/of stedenbouwkundige voorschriften.

- Schending van het gelijkheidsbeginsel

Tenslotte werpen verzoekende partijen op dat iedereen in de buurt de wetten dient te respecteren en dat er voor de aanvrager in huidig dossier dan ook geen uitzondering zou mogen worden voorzien. Verzoekende partijen lijken hiermee een schending van het gelijkheidsbeginsel te bedoelen.

Evenwel is er volgens de vaste rechtspraak van de Raad van State en de Raad voor Vergunningsbetwistingen echter slechts een schending van het gelijkheidsbeginsel wanneer de verzoekende partij met feitelijke en concrete gegevens aantoont dat in rechte en in feite

gelijke gevallen ongelijk werden behandeld zonder dat hiervoor een objectieve verantwoording voor bestaat ...

In casu beperken verzoekende partijen zich echter tot de vage stelling dat 'iedereen in de buurt de wetten dient te respecteren en dat er voor de aanvrager in huidig dossier dan ook geen uitzondering zou mogen worden voorzien'. Hierbij verwijzen verzoekende partijen echter niet naar een vergelijkbare, concrete toestand op één of meer bepaalde percelen, doch naar de buurt in het algemeen.

Nochtans is het niet zo dat alle percelen binnen eenzelfde gemeente, zelfs als deze gelegen zijn aan dezelfde straat, zomaar met elkaar vergeleken kunnen worden als in rechte en in feite gelijke toestanden of als 'percelen met identieke kenmerken'. Elk perceel, elke verkaveling, en zelfs elk afzonderlijk perceel binnen één zelfde verkaveling, kent immers toch een andere plaatsgesteldheid en configuratie. Het is dan ook zelfs onmogelijk om twee, of zelfs meerdere, verschillende percelen binnen een gemeente met elkaar te vergelijken, ook al liggen zij langs dezelfde straat. Er dient daarentegen telkens op elk afzonderlijk perceel rekening te worden gehouden met de concrete en specifieke plaatsgesteldheid (goede plaatselijke ordening) en de configuratie van het perceel.

De redenering van verzoekende partijen gaat dan ook geenszins op: de overige percelen langs de Vliertjeslaan en de Brabandtlaan, waarnaar verzoekende partijen in het algemeen verwijzen, zijn geenszins gelijk aan het perceel waarop de aanvraag betrekking heeft. Geen van deze andere percelen grenst zo immers bijvoorbeeld aan beide straten, in tegenstelling tot het perceel van verzoekende partij. Onmogelijk kan dan ook aangenomen worden dat de percelen, waarnaar verzoekende partijen in het algemeen verwijzen, zich in dezelfde situatie als het perceel in kwestie bevinden, zodat een gelijke behandeling dan ook niet vereist is.

Verzoekende partijen laten in casu dan ook na om de ongelijke behandeling van gelijkaardige situaties aan te tonen aan de hand van een concreet, in rechte en in feite gelijk voorbeeld ...

Van enige schending van het gelijkheidsbeginsel kan er in casu dan ook absoluut geen sprake zijn: het is immers geenszins zo dat in rechte en in feite gelijke of gelijkaardige gevallen als de aanvraag in casu, anders zouden zijn behandeld zonder dat er daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording zou bestaan.

...

3.

Tweede tussenkomende partij betwist het middel als volgt:

“ ...

Hiermede verzoek ik tot tussenkomst als reactie op de weinige misnoegdheden deze goedgekeurde verkavelingsvergunning teweeg hebben gebracht.

Misnoegdheid 1: De verwerende partij 1 spreekt over een mooie, rustige villawijk waarin zij een mooie 'grote' villa bezitten. De verzoekende partij bezit immers maar een 'klein' huisje. De nieuwe voorziene, ook 'kleine', ééngezinswoning zou fel afsteken tegen al de 'mooie grote' villa's van de buurt. De verwerende partij vreest dat de rustige villawijk eerder zal lijken op een campingwijk.

Reactie: De nieuwe voorziene bouwzone voor de ééngezinswoning, of laten we het toch maar villa noemen, heeft een oppervlakte van maar liefst 237 m². Het bezwaar inzake de stijl van de woning is niet van stedenbouwkundige aard.

Misnoegdheid 2: De verwerende partij 1 beweert dat het bouwen van een nieuwe woning veel verkeer teweeg zal brengen.

Reactie: Uiteraard is het bouwen van een nieuwe woning inherent aan tijdelijk veel vrachtverkeer maar de verwerende partij vergeet wel dat er bij het oprichten van hun eigen woning destijds hetzelfde vrachtverkeer noodzakelijk was. Bovendien is het bezwaar inzake verkeersgenererende activiteiten niet van stedenbouwkundige aard.

Misnoegdheid 3: De vergunning zou in strijd zijn met de verkavelingsvoorwaarden en bouwvoorschriften die wettelijk bepaald staan. Om het groen karakter te waarborgen heeft de provincie Vlaams Brabant strikte voorwaarden gesteld met betrekking tot de minimum grootte van het te verkavelen perceel en de grootte van de nieuwe woning. (beide verwerende partijen)

Reactie: Er werd door de gemeente geen enkele verplichting opgelegd dat de kavels 40are dienen te zijn. De eigendommen langs de Brabantlaan hebben inderdaad een grotere oppervlakte, doch de percelen langs de Vlietjeslaan hebben een oppervlakte van +/- 20are. De ontworpen kavel heeft een oppervlakte van 17a06ca wat in overeenstemming is met de algemene regels van "woonpark" en in harmonie is met de omgeving. Het resterend eigendom, waarop de bestaande woning, heeft nog steeds een oppervlakte van +/- 29are. Bovendien werd het te verkavelen perceel, in de goedgekeurde verkavelingsvergunning van 22/11/1999 zijnde als lot 3, uitgesloten uit de verkaveling omdat ze reeds bebouwd was (zie bijlage) en gelden die voorschriften dus niet.

Het ontwerp is in overeenstemming met artikel 6 van de van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, woonparken zijn gebieden waarin de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte dienen te beslaan. Het groene karakter van de omgeving zal behouden blijven.

De aanvraag brengt de goede ruimtelijke ordening van het gebied niet in het gedrang.

...

Beoordeling door de Raad

1.

Tweede verzoekende partij stelt in essentie dat de bestreden vergunning strijdig is met de gewestplanbestemming woonpark en onverenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening in de onmiddellijke omgeving, die wordt gekenmerkt door bouwlotten en villa's met een minimale grootte om het groen karakter te waarborgen, waaraan het vergunde bouwlot voor een eengezinswoning in open bebouwing niet voldoet. Zij stelt dat de bestreden vergunning afwijkt van de beleidslijn die aldaar door de vergunningverlenende overheid tot op heden werd aangehouden.

2.

De vereiste in artikel 15, 4° Procedurebesluit dat het verzoekschrift een uiteenzetting dient te bevatten van de feiten en de middelen, impliceert niet dat verzoekende partij expliciet de rechtsregels of rechtsbeginselen moet vermelden die volgens haar door de bestreden beslissing worden geschonden. Het is enkel noodzakelijk dat de uiteenzetting in het verzoekschrift het voor de Raad in het kader van haar legaliteitstoetsing en voor verwerende partij in het kader van haar verdediging mogelijk maakt duidelijk te begrijpen wat de bestreden beslissing verweten wordt.

Tweede verzoekende partij voert in haar verzoekschrift in essentie aan dat de bestreden vergunning onverenigbaar is met de gewestplanbestemming en de goede ruimtelijke ordening, en wijst daarbij op de beleidslijn van de vergunningverlenende overheid voor het betrokken gebied. Zij zet derhalve duidelijk uiteen op basis waarvan zij meent dat de bestreden beslissing onregelmatig is, waarbij zij feitelijk de schending aanvoert van artikel 4.3.1 VCRO, evenals van de motiveringsplicht en van het gelijkheidsbeginsel. Uit de antwoordnota van verwerende partij blijkt dat zij het middel ook in die zin heeft begrepen.

In de mate dat verzoekende partij in haar wederantwoordnota nieuwe middelonderdelen ontwikkelt dan wel een andere invulling geeft aan het middel, zijn deze middelonderdelen onontvankelijk. Overeenkomstig artikel 15, 4° Procedurebesluit, samen gelezen met artikel 77 Procedurebesluit, kan een verzoekende partij niet voor het eerst in de wederantwoordnota een nieuw middel ontwikkelen, indien dat haar reeds bekend was op het ogenblik van het indienen van het verzoekschrift.

3.

Artikel 4.3.1. VCRO luidt (in de toepasselijke versie) als volgt:

“§1. Een vergunning wordt geweigerd :

1° indien het aangevraagde onverenigbaar is met :

a) stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften, 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 dient verwerende partij -als vergunningverlenende overheid- op concrete wijze en met inachtneming van de ingediende bezwaren en adviezen te onderzoeken of de verkavelingsaanvraag 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 dient te betrekken. Zij dient daarbij in de eerste plaats rekening te houden met *“de in de omgeving bestaande toestand”*. Dit betreft de voor het dossier *“relevante”* in de omgeving bestaande toestand, rekening houdend met de specifieke gegevens van het dossier en met de aandachtspunten en criteria die, voor zover noodzakelijk of relevant, voor het aangevraagde dienen te worden onderzocht. Gelet op het voorwerp en de ligging van de aanvraag, evenals de ingediende bewaren, betreffen de voor het aangevraagde te onderzoeken noodzakelijke of relevante aandachtspunten en criteria *in casu* inzonderheid de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen. De relevante in de omgeving bestaande toestand betreft inzonderheid de omliggende percelen langsheen de Brabandtlaan en de Vliertjeslaan.

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.

4.

Het wordt niet betwist dat het betreffende perceel volgens het geldende gewestplan 'Leuven' is gelegen in een gebied met de bestemming 'woonpark', en niet (eveneens) is gelegen binnen de perimeter van een bijzonder plan van aanleg, een ruimtelijk uitvoeringsplan of een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

Artikel 6.1.2 van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen luidt als volgt:

"Art. 6.1.2. Aangaande de woongebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

1.2.1. De woningdichtheid: onder woningdichtheid van een op het plan begreemd gebied wordt het aantal woningen per hectare verstaan:

...

1.2.1.3. de gebieden met geringe dichtheid zijn die waar de gemiddelde dichtheid 15 woningen per hectare niet overschrijdt;

1.2.1.4. de woonparken zijn gebieden waar de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten een verhoudingsgewijs grote oppervlakte beslaan.

..."

Uit geciteerd artikel (dat moet worden samen gelezen met artikel 5.1.0 inzake woongebieden) volgt dat de bestemming 'woonpark' een nadere aanwijzing betreft van de bestemming 'woongebied', waarbij de gemiddelde woningdichtheid gering is en de groene ruimten verhoudingsgewijs een grote oppervlakte beslaan. Onverminderd de vaststelling dat uit de samenlezing van geciteerde artikelen 6.1.2.1.3 en 6.1.2.1.4 kan worden afgeleid dat de gemiddelde woningdichtheid in een woonpark niet groter mag zijn dan 15 woningen per hectare, wordt de woningdichtheid en de verhouding tussen de bebouwde oppervlakte en de groene ruimten niet cijfermatig bepaald, net zomin als de minimumoppervlakte van de percelen of de maximum bebouwbare oppervlakte. Verwerende partij beschikt terzake derhalve over een discretionaire bevoegdheid, waarbij zij rekening dient te houden met het karakter van de (onmiddellijke) omgeving. Zij kan zich wat betreft de invulling van het bestemmingsvoorschrift zoals *in casu* steunen op de richtlijnen in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, die weliswaar een louter interpretatief en geen reglementair karakter heeft, zodat een gebeurlijke schending hiervan op zich niet kan leiden tot de onwettigheid van de bestreden beslissing.

5.

De bestreden beslissing omvat wat betreft *"de minimum grootte van het te verkavelen of het te bebouwen perceel en de grootte van de woning"*, teneinde *"het groen karakter te waarborgen"*, volgende overwegingen:

"d) ... De creatie van een bouwlot van 17a 60ca voor de oprichting van een woning is in overeenstemming met de bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied. Of voldoende rekening wordt gehouden met de bepalingen van artikel 6.1.2.1.4. en met de bestaande bebouwingwijze (oppervlakte van het perceel, bouwtrant, bestaand groen), maakt deel uit van een verdere beoordeling.

e) Art. 1.2.1.4. van de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, omvat nadere bepalingen inzake de inrichting van de woonparken. ...

Met een bebouwbare oppervlakte van 238m² op een perceel van meer dan 17are, een gebouw van maximum twee bouwlagen, palend aan een voldoende uitgeruste weg, is voldaan aan deze richtlijnen. Inzake de terreininrichting dient gesteld te worden dat het totale behoud van het bosbestand en de bijkomende aanplanting van bomen, en daarnaast een maximum van 10% grasperken doorheen de tijd in de woonparken een zeer ambitieuze (niet-bindende of verordenende) richtlijn is gebleken die geen navolging heeft gekregen en niet bepalend is geworden voor de inrichting van de woonparken. Geen van de omliggende percelen voldoet aan deze inrichting en daarbij dient dan ook eerder een afstemming op het concrete voorkomen van het betrokken woonpark vooropgesteld te worden. In deze wordt wel gewaakt over eventueel bestaand bomenbestand met enige waarde en is er doorheen de tijd een afstemming gebeurd op de regelgeving vervat in het bosdecreet. In voorliggend geval werd een boscompensatieplan goedgekeurd, waarbij een gedeelte van de aanwezige bebossing bewaard wordt en een gedeelte gecompenseerd.

De omzendbrief bepaalt nog dat de algemene bouwtrant dient gevolgd te worden. Deze wordt in de eerste plaats bepaald door villa's die ondergeschikt zijn aan een grote groenstructuur, waarbij de bosstructuur het bindende element vormt in het woonpark. Het is ook deze groenstructuur, die in principe ook tussen de woningen met ruime bouwvrije stroken doorloopt die dergelijke zones tot één geheel maken, waarbij verschillen in volumes, typologieën en architectuur worden opgevangen, op een wijze die niet kan worden waargemaakt wanneer dezelfde grootschalige woningen pal naast elkaar zouden staan. Doorgedreven groenstructuren verhinderen op de meeste plaatsen het waarnemen van nabijgelegen gebouwen binnen hetzelfde gezichtsveld.

Opmerkelijk voor de betrokken zone, en dan vooral langs de Brabandtlaan, maar ook langs grote delen van aanliggende straten, is dat er gewerkt is met hagen die de bebouwing visueel aan de straat onttrekken. Het is wenselijk om deze ordening verder te zetten en zo de doorgroening in het straatbeeld te waarborgen. Dit kan als voorwaarde aan een vergunning verbonden worden.

f) De gemeente weigert om reden dat de kavelgrootte alsnog te klein wordt geacht, in het licht van wat op de omliggende kavels voorkomt. Er worden 2 woningen voorgesteld op een totaal van ca. 40 are, of 5 woningen per ha. In deze kan opgemerkt worden dat de ordening van dit woonpark variatie kent. Het meest noordelijke deel, ten noorden van de Markgraafaan, heeft de meest dichte ordening, te ramen op ca. 9 woningen per ha (samen ca. 25 woningen en nog enkele vrijliggende percelen). Dit reikt tot op ca. 200m van de aanvraag. De oostelijke strook langs de Vliertjeslaan heeft een dichtheid van ca. 4-5 woningen per ha (ca. 20 woningen). De zuidwestelijke strook langs de Brabandtlaan en Keizerlaan heeft de meest geringe dichtheid van ca. 2 woningen per ha (nog eens ca. 20 woningen). Over de hele zone bedraagt het gemiddelde dichtheid ca. 5 woningen per ha. Rondom zijn nog een aanzienlijk aantal woningen zonevreemd gelegen in het natuurgebied, met eenzelfde dichtheid. Het perceel is gelegen bij de overgang van de dunst bebouwde strook naar de strook langs de Vliertjeslaan en sluit qua ordening en dichtheid naadloos aan op wat voorkomt langs de Vliertjeslaan. De aanvraag is geenszins buitensporig. Daarbij dient opgemerkt te worden dat het betrokken woonpark aanleunt bij de verstedelijkte structuur van Jezus-Eik met een zeer hoog voorzieningenniveau, zodat hier geen aanleiding in te vinden is om de dichtheden veel lager te houden dan wat beoogd wordt in woonparken.

h) De verkavelingsvoorschriften sturen aan op vrije invulling van de bouwzone inzake hoogte en dakvorm, maar binnen het traditionele maximale profiel. Gezien de diversiteit op de omliggende percelen kan hiermee ingestemd worden. Een ondergeschikte nevenfunctie is eveneens aanvaardbaar. De voorschriften zoals bijgebracht door de aanvrager bieden voldoende waarborgen om tot een goede integratie van een bijkomende woning te komen. De opmerking van de bezwaarindieners inzake de kleinschaligheid van de woning tegenover de omgeving kan niet weerhouden worden. Met een oppervlakte van max. 235m² en de

mogelijkheid tot twee volwaardige bouwlagen kan een ruime villa tot stand komen die geenszins een schaalbreuk zal betekenen.

...

Uit deze overwegingen blijkt dat verwerende partij op concrete wijze onderzocht of de aanvraag 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 heeft betrokken.

6.

Tweede verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de discretionaire beoordeling van verwerende partij inzake *“de minimum grootte van het te verkavelen of het te bebouwen perceel”* onjuist of kennelijk onredelijk is. Hoewel zij stelt dat *“de vergunning in strijd zou zijn met de verkavelingsvoorwaarden en bouwvoorschriften die wettelijk bepaald staan”*, verduidelijkt zij niet op welke voorschriften zij doelt. Uit haar wederantwoordnota blijkt dat de minimumoppervlakte van de loten in de buurt van 4000 m² *“geen eigenlijke verkavelingsvoorschriften zijn maar richtlijnen van het college van burgemeester en schepenen bij de beoordeling van aanvragen”*, waarbij zij niet aantoont dat verwerende partij hierdoor was gebonden. Tweede verzoekende partij maakt evenmin aannemelijk dat de oppervlakte van het bouwperceel onverenigbaar is met de gemiddelde perceeloppervlakte in de omgeving van het te verkavelen perceel. Zij beperkt zich feitelijk tot de verwijzing naar *“strikte voorwaarden met betrekking tot de minimum grootte van het te verkavelen of het te bebouwen perceel”*. Zij betwist met name niet dat *“de ordening van dit woonpark variatie kent”*, noch dat de *“gemiddelde dichtheid over de hele zone ca. 5 woningen per ha bedraagt”*. De argumentatie in haar wederantwoordnota dat *“het niet opgaat om een gemiddelde dichtheid van een groter deel van het gebied of van het ganse woonparkgebied te berekenen in een poging om de zeer afwijkende oppervlakte te rechtvaardigen”* doet niet anders besluiten. Ongeacht de vaststelling dat tweede verzoekende partij de betreffende argumentatie evengoed reeds ontvankelijk kon aanvoeren in haar verzoekschrift, betwist zij niet dat *“het perceel is gelegen bij de overgang van de dunst bebouwde strook naar de strook langs de Vliertjeslaan en qua ordening en dichtheid naadloos aansluit op wat voorkomt langs de Vliertjeslaan”*, noch dat *“het betrokken woonpark aanleunt bij de verstedelijkte structuur van Jezus-Eik met een zeer hoog voorzieningenniveau, zodat hier geen aanleiding in te vinden is om de dichtheden veel lager te houden dan wat beoogd wordt in woonparken”*. De (algemene) kritiek van tweede verzoekende partij inzake de perceelgrootte betreft dan ook eerder opportunitetskritiek, waarbij zij haar visie terzake stelt tegenover die van verwerende partij, zonder aan te tonen dat geciteerde beoordeling van verwerende partij inzake de woningdichtheid, waarbij (ook) de woningdichtheid in de Brabandtlaan (waarin tweede verzoekende partij woonachtig is) wordt betrokken, onjuist of kennelijk onredelijk is.

Tweede verzoekende partij maakt ook niet aannemelijk dat de discretionaire beoordeling van verwerende partij inzake *“de minimum grootte van de woning”* onjuist of kennelijk onredelijk is. Hoewel zij stelt dat *“de vergunning in strijd zou zijn met de verkavelingsvoorwaarden en bouwvoorschriften die wettelijk bepaald staan”*, verduidelijkt zij niet op welke voorschriften zij doelt. Zij maakt evenmin aannemelijk dat de grootte van de woning onverenigbaar is met de gemiddelde woninggrootte in de omgeving van het te verkavelen perceel. Zij betwist met name niet dat *“de verkavelingsvoorschriften aansturen op vrije invulling van de bouwzone inzake hoogte en dakvorm, maar binnen het traditionele maximale profiel”*, noch *“de diversiteit op de omliggende percelen”*, noch dat *“de voorschriften voldoende waarborgen bieden om tot een goede integratie van een bijkomende woning te komen”*, noch dat *“met een oppervlakte van max. 235m² en de mogelijkheid tot twee volwaardige bouwlagen een ruime villa tot stand kan komen die geenszins een schaalbreuk zal betekenen”*. De kritiek van tweede verzoekende partij inzake de kleinschaligheid van de beoogde woning, waarbij zij vreest dat *“het hier meer gaat lijken op een campingwijk dan een rustige villawijk”*, betreft dan ook eerder opportunitetskritiek, waarbij zij

haar visie terzake stelt tegenover die van verwerende partij, zonder aan te tonen dat geciteerde beoordeling van verwerende partij inzake de grootte van de woning onjuist of kennelijk onredelijk is. Overigens voorzien de richtlijnen in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen dat *“de bebouwbare oppervlakte slechts 250 m² mag bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen”*.

Tweede verzoekende partij maakt tenslotte ook niet aannemelijk dat de discretionaire beoordeling van verwerende partij inzake (het waarborgen van) het groen karakter van het woonpark onjuist of kennelijk onredelijk is. Zij betwist met name niet dat de richtlijn in de omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen houdende *“het totale behoud van het bosbestand en de bijkomende aanplanting van bomen, en daarnaast een maximum van 10% grasperken doorheen de tijd in de woonparken een zeer ambitieuze (niet-bindende of verordenende) richtlijn is gebleken die geen navolging heeft gekregen en niet bepalend is geworden voor de inrichting van de woonparken”*, noch dat *“geen van de omliggende percelen voldoet aan deze inrichting”*. Zij betwist evenmin dat er *“in voorliggend geval een boscompensatieplan werd goedgekeurd, waarbij een gedeelte van de aanwezige bebossing bewaard wordt en een gedeelte gecompenseerd”*, en maakt abstractie van het gunstig advies van het agentschap voor Natuur en Bos. Zij voert ook geen betwisting omtrent de vaststelling dat *“doorgedreven groenstructuren op de meeste plaatsen het waarnemen verhinderen van nabijgelegen gebouwen binnen hetzelfde gezichtsveld”*, noch dat het *“voor de betrokken zone, en dan vooral langs de Brabandtlaan, maar ook langs grote delen van aanliggende straten, opmerkelijk is dat er gewerkt is met hagen die de bebouwing visueel aan de straat onttrekken”*, zodat *“het wenselijk is om deze ordening verder te zetten en zo de doorgroening in het straatbeeld te waarborgen”*. De loutere opmerking in haar wederantwoordnota dat *“niet valt in te zien hoe het rooien van 640 m² bos te rijmen valt met de bestemmingsvoorschriften”* doet niet anders besluiten. Ongeacht de vaststelling dat tweede verzoekende partij hiermee een nieuwe invulling geeft aan haar middel, terwijl zij het betreffende argument evengoed reeds ontvankelijk kon aanvoeren in haar verzoekschrift, vereist het bestemmingsvoorschrift niet expliciet dat de groene ruimten in het woonpark een verhoudingsgewijs overheersend karakter dienen te hebben. Hetzelfde geldt wat betreft de opmerkingen in de wederantwoordnota met betrekking tot de voorwaarde dat er aan de straatzijde een dichte haag moet worden voorzien en niet (eveneens) hoogstammig groen.

Gelet op voormelde vaststellingen toont tweede verzoekende partij aan de hand van de zéér summiere uiteenzetting in haar verzoekschrift niet aan dat de uitvoerig gemotiveerde concrete beoordeling in de bestreden beslissing van de verenigbaarheid van de aanvraag met de bestemmingsvoorschriften en met de goede ruimtelijke ordening van het woonpark foutief dan wel kennelijk onredelijk is.

7.

Verzoekende partij stelt inzake *“de minimum grootte van het te verkavelen of het te bebouwen perceel en de grootte van de woning”* dat *“al de eigenaars van de villa's in de Brabandtlaan deze wetten hebben gerespecteerd”*, zodat *“er dus geen uitzondering zou mogen gemaakt worden om mijnheer Hamoir plezier te doen”*. Tweede verzoekende partij voert hiermee feitelijk de schending aan van het gelijkheidsbeginsel. Zij toont evenwel niet met concrete en precieze gegevens aan dat in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld, zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve verantwoording bestaat. Zij legt met name geen concrete beslissingen van verwerende partij voor met betrekking tot eerdere aanvragen, waaruit blijkt dat de te bebouwen percelen en de woningen aldaar een welbepaalde minimumgrootte moeten hebben (respectievelijk minstens 4000 m² en 250 m²). Uit haar wederantwoordnota blijkt dat de minimumoppervlakte van de loten in de buurt van 4000 m² *“richtlijnen zijn van het college van burgemeester en schepenen bij de beoordeling van aanvragen”*. Bovendien ontslaat een (*in casu*

niet bewezen) vaste beleidslijn of een beleidsmatig gewenste ontwikkeling de vergunningverlenende overheid niet van haar plicht om elke aanvraag *concreet* te toetsen inzake haar verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening, terwijl tweede verzoekende partij zoals gesteld niet betwist dat *“het perceel is gelegen bij de overgang van de dunst bebouwde strook naar de strook langs de Vliertjeslaan en qua ordening en dichtheid naadloos aansluit op wat voorkomt langs de Vliertjeslaan”*. De beweerde ongelijkheid doet dan ook geen afbreuk aan de wettigheid van de bestreden beslissing.

8.

Het argument van tweede verzoekende partij dat zij de *“mooie villawijk alzo zou willen behouden”*, maar dat zij vreest dat door de bestreden vergunning (en met name de mogelijke nieuwbouw) *“het hier meer gaat lijken op een campingwijk dan een rustige villawijk”*, waardoor *“niet alleen de prachtige, gezonde Epicea bomen worden gekapt maar de waarde van de hele straat en de buurt zal dalen”*, doet geen afbreuk aan de wettigheid van de bestreden beslissing. Ongeacht de vaststelling dat zij geen betwisting voert inzake de overweging in de bestreden beslissing dat *“met een oppervlakte van max. 235 m² en de mogelijkheid tot twee volwaardige bouwlagen een ruime villa tot stand kan komen die geenszins een schaalbreuk zal betekenen”*, heeft haar argumentatie eerder betrekking op haar belang bij huidige procedure. Hetzelfde geldt wat betreft het argument dat *“die verkaveling veel en lang heen en weer gerij met zich zal meebrengen vanwege de zware vrachtwagens, materiaal, vreemde mensen in onze laan”*. Bovendien vloeit deze niet gestaafde vrees, die alleszins hoogstens tijdelijk zal zijn, eerder voort uit de bouw van de beoogde eengezinswoning dan uit de bestreden vergunning.

Het middel wordt verworpen.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De vordering tot vernietiging van de heer Pierre COLOT is onontvankelijk.
2. Het verzoek tot tussenkomst van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente OVERIJSE is onontvankelijk.
3. Het verzoek tot tussenkomst van de heer Philippe HAMOIR is ontvankelijk.
4. De Raad verwerpt de vordering tot vernietiging.
5. De Raad legt de kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, ten laste van tweede verzoekende partij.
6. De Raad legt de respectievelijke kosten van tussenkomst, telkens bepaald op 100 euro, ten laste van tussenkomende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 9 januari 2018 door de achtste kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de achtste kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Pascal LOUAGE