

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 5 maart 2019 met nummer RvVb-A-1819-0678
in de zaak met rolnummer 1617-RvVb-0851-SA

Verzoekende partijen	1. de heer Koen HEMELEERS 2. mevrouw Anja HEMELEERS vertegenwoordigd door advocaat John TOURY met woonplaatskeuze op het kantoor te 1800 Vilvoorde, Jean Baptiste Nowélei 13
Verwerende partij	DE GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE AMBTENAAR van het departement Omgeving, afdeling Vlaams-Brabant vertegenwoordigd door advocaat Dirk DE GREEF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1700 Dilbeek, Eikelenberg 20
Tussenkommende partij	het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn (OCMW) OVERIJSE vertegenwoordigd door advocaat Stefanie DE WULF met woonplaatskeuze op het kantoor te 1560 Hoeilaart, G. Dekleermaekerstraat 21

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 10 augustus 2017 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 9 juni 2017.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend onder voorwaarden voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 18 assistentiewoningen met kinderdagverblijf op de percelen gelegen te 3090 Overijse, J.Bt. Dekeyserstraat 65-67, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie I, nummers 243T en 245G.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

1.

De tussenkomende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 oktober 2017 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad verleent de tussenkomende partij met een beschikking van 7 november 2017 toelating om in de debatten tussen te komen.

2.

De Raad verwerpt met een arrest van 19 december 2017 met nummer RvVb/S/1718/0361 de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De verzoekende partijen dienen tijdig een verzoek tot voortzetting in.

3.

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

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot vernietiging op de openbare zitting van 20 november 2018.

Advocaat John TOURY voert het woord voor de verzoekende partijen. Advocaat Dirk DE GREEF voert het woord voor de verwerende partij. Advocaat Stefanie DE WULF voert het woord voor de tussenkomende partij.

4.

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

III. FEITEN

Voor het volledige feitenrelaas verwijst de Raad naar het arrest van 19 december 2017 met nummer RvVb/S/1718/0361 waarbij de vordering tot schorsing werd afgewezen.

Van belang voor de beslechting van onderhavig dossier zijn volgende feitelijke gegevens.

1.

Voorafgaand aan de aanvraag vindt op 9 december 2016 een projectvergadering plaats. In deze projectvergadering wordt met betrekking tot de ruimtelijke impact het volgende besloten:

“ ...

Het aantal bouwlagen is verantwoord gelet op de bebouwingswijze in de omgeving en gelet op de stedenbouwkundig cruciale plek in de gemeente. De ruimtelijke impact om in

één van de bouwlagen een extra woonlaag onder te brengen met assistentiewoningen (gelinkt aan het nabijgelegen rusthuis) is dan ook beperkt.

De voorgestelde afwijking inzake aantal woonlagen heeft dan ook een beperkte ruimtelijke impact. Er is geen meerwaarde voor het project door de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

...

2.

De tussenkomende partij dient op 22 december 2016 bij de verwerende partij een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 18 assistentiewoningen met kinderdagverblijf”* op de percelen gelegen te 3090 Overijse, J.Bt. Dekeyserstraat 65-67, met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie I, nummers 243T en 245G.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woongebied. Artikel 8 ‘bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden’ is van toepassing op deze percelen.

De verwerende partij verleent op 9 juni 2017 de stedenbouwkundige vergunning onder voorwaarden. De verwerende partij beslist:

...

Na onderzoek van de bezwaren en opmerkingen worden volgende standpunten hieromtrent ingenomen:

1. Het ontwerp is in strijd met artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften bij het gewestplan.

Het voorliggende ontwerp is inderdaad in strijd met artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, voor wat betreft het aantal woonlagen. De voorschriften voorzien voor deze locatie immers een maximum van 2 woonlagen, terwijl in het voorliggende project tot 4 woonlagen worden gerealiseerd.

Omwille van deze strijdigheid werd een afwijkingsprocedure doorlopen. Aangezien de aanvraag uitgaat van het OCMW van de gemeente Overijse als opdrachtgever voor het project, valt het project onder de handelingen van algemeen belang. Voor handelingen van algemeen belang mag in uitvoering van art. 4.4.7 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden afgeweken van de stedenbouwkundige voorschriften indien wordt vastgesteld dat de handelingen een beperkt ruimtelijke impact hebben. Het toepassingsgebied van dit artikel wordt bepaald in het desbetreffende besluit van de Vlaamse Regering (zie hoger). Aangezien de voorziene afwijking niet in overeenstemming is met de mogelijkheden voorzien in §1 en §2 van dit besluit kan onderzocht worden of de handelingen de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijden, aan de hand van de aard en de omvang van het project, en het ruimtelijk bereik van de effecten van de handelingen. Dit kan slechts nadat een projectvergadering is gehouden die uitspraak doet over de mogelijke meerwaarde van een planningsinitiatief en over de ruimtelijke impact van het project.

Op 9/12/2016 werd over het project een projectvergadering gehouden, waarbij de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar oordeelde dat de voorgestelde afwijking inzake aantal woonlagen een beperkt ruimtelijke impact heeft en het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan geen meerwaarde betekent voor het project.

De beperkt ruimtelijke impact kan als volgt worden beschreven: De aanvullende stedenbouwkundige voorschriften in artikel 8 doen enkel uitspraak over het aantal woonlagen, niet over het aantal bouwlagen. Gelet op de bebouwingswijze in de omgeving en gelet op de stedenbouwkundig cruciale plek in de gemeente is een verhoogd aantal bouwlagen te verantwoorden. Een invulling van de extra bouwlagen met assistentiewoningen zijn op deze plek stedenbouwkundig verantwoord.

Concreet wordt het noordelijk bouwblok C voorzien van 3 bouw- en woonlagen en het zuidelijk bouwblok A van 4 bouw- en woonlagen. De kroonlijsthoogte van bouwblok C (ca. 9 m) is bovendien vergelijkbaar met de kroonlijsthoogte van het bestaande te slopen gebouw, dat zich nagenoeg op dezelfde inplanting bevindt. Het aantal bouwlagen voor dit bouwblok blijft dan ook ongewijzigd t.o.v. de huidige situatie. In het zuidelijk bouwblok worden 4 bouw- en woonlagen voorzien: Dit bouwblok dat wordt opgericht in de oksel van het perceel, aan de snijding van de J.Bt Dekeyserstraat en de Terhulpensesteenweg, bevindt zich op een zichtlocatie wanneer men het centrum van Overijse. langs de Terhulpensesteenweg benadert. Zowel in de onmiddellijke als de iets ruimere omgeving zijn gebouwen met meer bouw- en woonlagen aanwezig. Aan de overzijde van de J.Bt. Dekeyserstraat bevindt zich het 4 bouwlagen tellende woonzorgcentrum Mariëndal. ten noorden van het project. In het bouwblok tussen de Terhulpensesteenweg. E. Carelsstraat, J.Bt. Dekeyserstraat en Leegheid bevinden zich verschillende appartementsgebouwen met 3 tot 4 bouw- en woonlagen. Het hoekvolume aan de Terhulpensesteenweg en Leegheid telt zelfs 5 volwaardige bouwlagen en meerdere woonlagen.

Om deze redenen wordt geoordeeld dat het plaatselijk realiseren van 3 tot 4 woonlagen een beperkt ruimtelijke impact heeft binnen de centrumomgeving van Overijse.

Aangaande het ontbreken van het gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager kan worden gesteld dat het OCMW op 3 november 2016 een verzoek tot het houden van een projectvergadering heeft ingediend bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit verzoek was vergezeld van een voldoende uitgewerkt dossier, welk de basis vormde van de projectvergadering die op 9 december 2016 werd gehouden. Het verslag van deze projectvergadering werd aan deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning toegevoegd.

Aangaande het mogelijk in gedrang brengen van de ontwikkelingsmogelijkheden op het aanpalende perceel werd reeds aangehaald dat de kroonlijsthoogte en de inplanting van bouwblok C vergelijkbaar zijn met deze van het te slopen gebouw. De impact op de ontwikkelingsmogelijkheden voor het aanpalend perceel blijft bijgevolg ongewijzigd. Dat de aanpalende eigenaar geen gebruik kan maken van de afwijkingsmogelijkheid, hoeft geen belemmering te zijn. Immers wordt niet uitgesloten dat een gelijkaardig volume met 3 bouwlagen kan worden opgericht. De beperking van 2 woonlagen speelt uiteraard maar niet elke bouwlaag moet als woonlaag ingericht worden.

2. de configuratie en ruimtelijke indeling van het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, laat niet toe dat het terrein wordt ontwikkeld zonder de eigendom van mijn cliënten bij het geheel te betrekken.

De eigendomsstructuur is gekend en een gevolg van een vroegere opdeling van het ruimer geheel. De huidige perceelsconfiguratie is niet van die aard dat een nieuwe ontwikkeling enkel mogelijk zou zijn indien beide eigendommen samen betrokken worden. Aangaande de verwevenheid van beide gebouwen dient gesteld dat bij sloop en nieuwbouw met de nodige omzichtigheid te werk zal gegaan moeten worden.

3. Het bestendigen van een achterhaalde erfdienstbaarheid van doorgang is in deze strijdig met de goede ruimtelijke ordening en met de optimale ruimtebenutting. Materiaal van de glaspertij wordt niet verduidelijkt. Zolang vastgelegde erfdienstbaarheden niet opgeheven worden, blijven ze bestaan en dient er rekening mee gehouden te worden.

Aangaande de glaspertij die uitgeeft op de binnenkoer kan inderdaad niet met zekerheid vastgesteld worden of deze al dan niet uit doorzichtig glas bestaat. Het plan geeft enkel champagnekleurig aluminium schrijnwerk aan. Als men deze glaspertij vergelijkt met de andere glaspertijen in het complex, blijkt er geen verschil te zijn, zodat kan worden aangenomen dat doorzichtig glas voorzien wordt. Aangezien deze glaspertij tot de trappenhal behoort, mag worden aangenomen dat ondoorzichtig glas een waardig alternatief kan zijn. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden van deze beslissing.

4. het project voorziet in geen parkeerplaatsen.

Op het eigen terrein worden inderdaad geen parkeerplaatsen voorzien. Er is bij het ontwerp geopteerd om de niet bebouwde ruimte als groene ruimte in te richten, in plaats van een parkeerruimte. Aangezien het nieuwe complex assistentiewoningen en een kinderdagverblijf herbergt, mag worden aangenomen dat de parkeernood minder hoog is dan bij een klassiek woonproject. Bewoners en bezoekers van de assistentiewoningen kunnen gebruik maken van de parkeervoorzieningen die gerealiseerd werden bij het woonzorgcentrum aan de overzijde van de straat. De capaciteit is berekend op het woonzorgcentrum en de assistentiewoningen, De toegang tot de volumes waar de assistentiewoningen voorzien zijn, is gesitueerd aan de zijde van de J.Bt. Dekeyserstraat, om de wandelafstand tot een minimum te beperken. De toegang tot het kinderdagverblijf ligt aan de zijde van de Terhulpensesteenweg. Hier zijn langs beide zijden van de weg parkeerstroken op openbaar domein aanwezig. Aangezien de parkeernood bij het kinderdagverblijf hoofdzakelijk bestaat bij het brengen en afhalen van de kinderen, is een eigen parkeervoorziening overbodig. Op de parkeerstrook aan de zijde van het kinderdagverblijf kunnen door de gemeente enkele Kiss & Ride parkeerplaatsen worden afgebakend. De locatie binnen het centrum van de gemeente maakt dat de assistentiewoningen en kinderdagverblijf goed ontsloten zijn voor het openbaar vervoer. Zowel in de J.Bt. Dekeyserstaat als langs de Terhulpensesteenweg bevinden zich op wandelafstand bushaltes. Zowel bewoners en bezoekers van de assistentiewoningen, als personeel van het kinderdagverblijf zijn dus niet noodzakelijk aangewezen op het individueel autoverkeer.

5. bouwen op de rooilijn en bebouwing tot tegen de perceelsgrens waarbij de bestaande groene zone achter het gebouw zal verdwijnen.

Het bestaande gebouw aan de J.Bt. Dekeyserstraat bevindt zich op nagenoeg dezelfde plaats. Binnen het centrum is bouwen op de rooilijn een gangbare praktijk. De bebouwing tot tegen de perceelsgrens volgt uit de bestaande historisch gegroeide situatie, waarbij ook gebouwen op de aanliggende percelen op de perceelsgrens werden opgericht. Met het nieuwe project zal de bestaande groene zone achter het gebouw weliswaar verdwijnen, maar aangezien deze zone een beperkte oppervlakte beslaat en volledig ingesloten ligt tussen de bebouwing, zou behoud weinig meerwaarde geven aan het project. De bestaande boom aan de voorzijde wordt wel behouden. Aan de overzijde van de J.Bt. Dekeyserstraat bevindt zich trouwens het park Mariëndal. Dit park, dat publiek toegankelijk is, vormt een belangrijke groene plek binnen het centrum.

(...)

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

(...)

- *functionele inpasbaarheid: Zowel assistentiewoningen als een kinderdagverblijf zijn verantwoorde functies binnen het centrum van een gemeente. De assistentiewoningen zijn functioneel gekoppeld aan het woonzorgcentrum aan de overzijde van de straat, waardoor de bewoners optimaal gebruik kunnen maken van de ondersteunende diensten van het woonzorgcentrum.*

- *Mobiliteitsimpact: omwille van de functie van het gebouw en de ligging In het centrum van de gemeente mag aangenomen worden dat de mobiliteitsimpact eerder beperkt is. Op het eigen terrein worden geen parkeerplaatsen voorzien, maar de bewoners en bezoekers van de assistentiewoningen kunnen gebruik maken van de parking die bij het woonzorgcentrum aan de overzijde van de straat is gelegen. Bij de berekening van de capaciteit van deze parking werd reeds rekening gehouden met deze assistentiewoningen. Gelet bewoners van een assistentiewoning een iets ouder publiek is, zal het aantal wagens beperkter zijn dan bij een klassiek woonproject, waar ook jonge gezinnen wonen. Wat betreft het kinderdagverblijf zal er voornamelijk in de ochtend en s' avonds een verhoogde mobiliteit waar te nemen zijn, respectievelijk bij het brengen en afhalen van de kinderen. Het brengen en afhalen gebeurt eerder gespreid tijdens de ochtend en avond en is van korte duur. Bijgevolg bestaat geen hoge parkeerdruk. De parkeerstroken op het openbaar domein, langs beide zijden van de Terhulpensesteenweg moeten volstaan om de parkeernood in de ochtend en avond op te vangen. Er kan op de parkeerstrook aan de zijde van het kinderdagverblijf geopteerd worden om een vorm van Kiss & Ride zone af te bakenen. De ligging binnen het centrum maakt dat de locatie vlot bereikbaar is met het openbaar vervoer. Op enkele meter afstand zijn zowel langs de J.Bt. Dekeyserstraat als langs de Terhulpensesteenweg bushaltes aanwezig. Ook de (brom)fiets vormt een alternatief vervoermiddel.*

- *Schaal: aangezien de nieuwbouw is opgebouwd uit drie gekoppelde volumes, van respectievelijk drie, één en vier bouwlagen, telkens onder een licht hellend zadeldak, ontstaat een afwisselend volumespel. Het hoogste volume bevindt zich in de oksel van het perceel, gericht naar het openbaar domein op het snijpunt van de J.Bt. Dekeyserstraat en de Terhulpensesteenweg. Het volume met drie bouwlagen, dat grenst aan de aanpalende schuur vervangt een bestaand volume met quasi dezelfde hoogte. Het laagste volume vormt de verbinding tussen beide volumes. Gelet op de omliggende bebouwing die bestaat uit volumes met één, twee, drie, vier of zelfs meer bouwlagen, zal het gebouw zich perfect integreren in de omgeving.*

- ruimtegebruik en bouwdichtheid: de aanvraag bevindt zich op een stedenbouwkundig cruciale plek in de gemeente; Het ontwerp houdt rekening met zuinig ruimtegebruik. Om een binnen het centrum verantwoorde bouwdichtheid te combineren met een kwaliteitsvolle open ruimte, wordt het aantal bouwlagen beperkt verhoogd. Om bovenvernoemde redenen is een plaatselijke verhoging van het aantal bouwlagen ruimtelijk te verantwoorden.

- visueel-vormelijke elementen: het volumespel. In combinatie met een sobere architectuur en een degelijk materiaalgebruik zorgt voor een perfecte integratie in het straatbeeld.

- cultuurhistorische aspecten: op het perceel bevinden zich geen gebouwen met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Behoud van de bestaande volumes is dan ook geen vereiste. De monumentale beuk die zich langs het grasplein bevindt, wordt behouden en geïntegreerd in het project.

- het bodemreliëf: het bestaande terrein is vlak. Het ontwerp houdt hiermee rekening.

- hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen: Aangezien het project langs twee zijden de perceelsgrens opzoekt, zou er mogelijke hinder voor aanpalende eigenaars kunnen optreden. De inplanting in de perceelsgrens is echter een gevolg van een historisch gegroeide situatie en binnen een centrumbebouwing ook niet ongewoon. Een dergelijke keuze biedt tevens de kans aan de aanpalende eigenaars om toekomstgericht hierop aan te bouwen. Bestaande erfdienstbaarheden blijven gerespecteerd. Inzake mogelijke inkijk op belendende percelen wordt opgemerkt dat de invulling van de glaspartij in de noordwestelijke gevel van het noordelijk gebouw niet gespecificeerd is. Het bezwaar maakt hier ook melding van. Om inkijk te vermijden zal deze glaspartij over de volledige oppervlakte in ondoorzichtig glas voorzien dienen te worden.

- De beleidsmatige gewenste ontwikkelingen: het voorliggend project geeft invulling aan een maatschappelijke vraag tot assistentiewoningen en kinderopvang. De functionele koppeling van de assistentiewoningen met het woonzorgcentrum is een logische keuze, aangezien het woonzorgcentrum instaat voor de ondersteunende diensten aan de bewoners van de assistentiewoningen.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

...

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

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

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT Vernietiging

A. Ontvankelijkheid wat betreft de tijdigheid van het beroep

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

B. Ontvankelijkheid wat betreft het belang van de verzoekende partijen

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen steunen hun belang bij de voorliggende vordering op artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO. Ze voeren aan dat ze sedert 2005 eigenaars zijn van het aanpalend gebouw en dat ze vrezen voor de stabiliteit en het voortbestaan van hun eigendom, dat historisch gezien één geheel vormt met het pand waarvan nu de sloop is vergund.

De verzoekende partijen verwijzen voor hun hinder en nadelen van de nieuwbouw zelf naar wat ze reeds tijdens het openbaar onderzoek gesteld hebben, en meer specifiek:

- het hypothekeren van de ontwikkelingsmogelijkheden van hun eigendom aangezien een gebouw met drie tot vier woonlagen (bij toepassing van een uitzonderingsbepaling) tot op de grens met hun perceel gebouwd wordt, waar ze tot twee woonlagen beperkt zijn en het risico lopen dat de toekomstige bewoners van het gelijkvloers van het OCMW-pand zich zullen verzetten tegen parkeerruimte op het gelijkvloers van het aanpalend pand;
- het hypothekeren van de ontwikkelingsmogelijkheden van hun eigendom door het bestendigen van een achterhaalde erfdienstbaarheid tussen beide eigendommen, terwijl het mogelijk is om in een toegang op de eigen site te voorzien;
- zicht op een betonnen muur omdat het aanwezige groen verdwijnt en er tot tegen de perceelsgrens zal gebouwd worden, wat ook een gevoel van ingeslotenheid creëert;
- het verergeren van de nu al problematische (verkeers)toestand ter plaatse bij gebrek aan parkeervoorziening voor de assistentiewoningen en het kinderdagverblijf, respectievelijk een verminderde bereikbaarheid doordat vóór hun aanpalend gebouw zal geparkeerd worden.

2.

De verwerende partij betwist dat de sloopwerkzaamheden de eigendom van de verzoekende partijen in het gedrang zou brengen. Ze wijst erop dat sloopwerkzaamheden altijd met de nodige voorzichtigheid moeten gebeuren. Verder betwist ze de verminderde ontwikkelingsmogelijkheden aangezien een bestaand gebouw met drie bouwlagen vervangen wordt door een nieuw gebouw met drie bouwlagen en dit op nagenoeg dezelfde plaats.

Volgens de verwerende partij is het gebouw van de verzoekende partijen een schuur met een zeer beperkte groenzone achteraan, volledig tussen bebouwing ingesloten, zodat niet valt in te zien hoe de verzoekende partijen hinder zouden kunnen ondervinden van onvoldoende parkeerplaatsen. Ze benadrukt ook de aanwezigheid van de ruime (68 plaatsen tellende) parking van het nabijgelegen woonzorgcentrum.

De verwerende partij wijst in verband met de erfdienstbaarheid op zowel artikel 4.2.22, §1 VCRO, volgens hetwelk stedenbouwkundige vergunningen verleend worden onder voorbehoud van de op het onroerend goed betrokken burgerlijke rechten, als op de aan de vergunning gekoppelde

voorwaarde om de trappenhal in de noordwestelijke gevel van het noordelijk gebouw van ondoorzichtig glas te voorzien om inkijk te vermijden.

3.

De tussenkomenende partij, die in haar feitenrelaas benadrukt dat ze sedert 13 juni 2014 eigenaar is van de in de aanvraag begrepen kadastrale percelen nummers 243T en 245G, duidt op de delicate grens tussen beide eigendommen met een (door een gang naar de binnenkoer) bestaande erfdienstbaarheid ten laste van het gebouw van de verzoekende partijen waaromtrent iedere discussie onder de bevoegdheid van de burgerlijke rechter valt. Volgens haar is het ook de burgerlijke rechter die bevoegd is om zich zo nodig op korte termijn uit te spreken over de stabiliteit van het aanpalend gebouw en niet de Raad.

De tussenkomenende partij voert ook aan dat nog steeds niets ondernomen is om de aanpalende bouwvallige schuur een bestemming te geven en dat de verzoekende partijen er ook alle belang bij hebben dat de oude scheidingsmuur zo vlug als mogelijk vervangen wordt door een nieuwe muur, opgericht volgens de hedendaagse normen van stabiliteit en degelijkheid. Het gebeurlijk verzet van de toekomstige bewoners van het OCMW-gebouw tegen parkeerruimte op het gelijkvloers van het (toekomstig) gebouw van de verzoekende partijen is volgens haar bovendien volstrekt hypothetisch nu er geen bouwplannen van de verzoekende partijen bekend zijn en er een nieuwe gemene scheidsmuur komt waarvan niet kan verondersteld worden dat die de verspreiding van autolawaai mogelijk maakt.

Volgens de tussenkomenende partij is er geen problematische (verkeers)toestand ter plaatse en is er meer dan voldoende parkeergelegenheid langs de weg, op openbaar domein, en binnen het domein van het OCMW (Mariëndal), aan de overzijde van de straat. De vergunde functies zijn hiervoor volgens haar overigens in rekening te brengen, omdat een bejaard echtpaar doorgaans geen (twee) auto('s) heeft en het kinderdagverblijf in de Terhulpensesteenweg 4 bewijst dat een kinderdagverblijf niet steeds een eigen parking nodig heeft.

De tussenkomenende partij voegt toe dat het gevoel van ingeslotenheid en het verdwijnen van het groen volledig naast de kwestie is aangezien het gebouw van de verzoekende partijen is wat het is en het momenteel volstrekt onbekend is wat er gaat mee gebeuren. Er is ook niets dat de verzoekende partijen verhindert om het bestaande volume te bewaren en veel hangt af van de vindingrijkheid van de architect. De voorliggende aanvraag is trouwens ook gesitueerd in de kern van de gemeente, met aaneengesloten bebouwing, waar volgens de tussenkomenende partij gemene muren de regel zijn.

4.

De verzoekende partijen verduidelijken met hun wederantwoordnota nog dat het gebouw, waarop ze voor hun belang steunen, door hen zelf én een dakwerker in gebruik is als opslagruimte. Ze voegen ook stukken toe om aan te tonen dat ze interesse hebben om ter plaatse een woonproject te realiseren.

Beoordeling door de Raad

1.

Om als derde-belanghebbende bij de Raad een beroep te kunnen instellen, vereist artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO in principe dat de verzoekende partijen, als natuurlijke persoon, rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen moeten kunnen ondervinden door de bestreden vergunningsbeslissing

De verzoekende partijen zullen het mogelijk bestaan van deze hinder of nadelen of het risico of de vrees hiervoor voldoende aannemelijk moeten maken, de aard en de omvang ervan voldoende concreet moeten omschrijven en tegelijk zullen ze moeten aantonen dat er een rechtstreeks of onrechtstreeks oorzakelijk verband kan bestaan tussen de uitvoering of de realisatie van de vergunningsbeslissing en de hinder of nadelen die ze ondervinden of vrezen te ondervinden.

Artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vereist niet dat het bestaan van deze hinder of nadelen absoluut zeker is. Het volstaat dat de verzoekende partij redelijkerwijze aannemelijk maakt dat er een risico bestaat op het ondergaan van de door haar aangevoerde hinder of nadelen.

Deze bepaling vereist ook niet dat deze hinder of nadelen of het risico op het ondergaan van deze hinder of nadelen, die het gevolg moeten zijn van de bestreden vergunningsbeslissing, uitsluitend rechtstreeks door de verzoekende partijen kunnen worden ondervonden. Het volstaat dat de verzoekende partijen de aangevoerde hinder of nadelen of het risico daarop onrechtstreeks ondervindt of kan ondervinden.

De door artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO vooropgestelde belangvereiste raakt aan het grondrecht op toegang tot de rechter en mag om die reden niet op een overdreven restrictieve of formalistische wijze worden toegepast (GwH 30 september 2010, nr. 109/2010).

2.

De bestreden beslissing vergunt het slopen van een woongebouw, opgericht tegen de noordelijke perceelsgrens, waar het paalt aan het pakhuis van de verzoekende partijen, en het slopen van een aantal garageboxen aan de zijde van de Terhulpensesteenweg, in het centrum van de gemeente Overijse, op de hoek van de J.Bt. Dekeyserstraat en de Terhulpensesteenweg.

Ter vervanging komen er drie aaneengeschakelde blokken rond een monumentale boom. In de uiterste twee bouwblokken komen er in het totaal 18 assistentiewoningen, met toegang in de naar de J.Bt. Dekeyserstraat gerichte kopgevels, en in het éénlagig tussenblok aan de oostzijde komt er een kinderdagverblijf met toegang via de Terhulpensesteenweg. Het binnenplein blijft als tuin behouden.

3.

De verzoekende partijen beroepen zich *‘als aangrenzende buur’* voor hun belang vooreerst op schade aan hun pakhuis, waarvan de stabiliteit door de uitvoering van de sloopwerkzaamheden in het gedrang zou kunnen komen.

Verder vrezen ze het sterk hypothekeren van de ontwikkelingsmogelijkheden van hun eigendom omdat ze zelf bij ontwikkeling tot maximum twee woonlagen beperkt zijn, een reeds achterhaalde erfdienstbaarheid bestendig blijft én er een gevoel van ingeslotenheid ontstaat door het uitzicht op een betonnen muur. Ze vrezen ook nog meer verkeersproblemen dan nu al het geval is en een verminderde bereikbaarheid door het parkeren vóór hun gebouw.

4.

4.1

De loutere beschikking over zakelijke of persoonlijke rechten met betrekking tot een onroerend goed dat onmiddellijk gelegen is naast het perceel of de percelen waarop de bestreden beslissing slaat, verschaft de verzoekende partijen in beginsel geen belang bij de procedure.

4.2.

De verzoekende partijen maken evenwel aannemelijk dat ze hun eigendom ook wensen te ontwikkelen. In dat licht is het aannemelijk dat ze een wettigheidstoets wensen niet enkel van de parkeerproblematiek maar ook van het aantal vergunde bouwlagen. Het loutere feit dat de verzoekende partijen op het ogenblik van de rechtsingang nog geen concreet project hadden ingediend, doet aan het vorige geen afbreuk en belet hen niet een wettigheidstoetsing uit te lokken van de bestreden beslissing. De verzoekende partijen hebben wel degelijk belang bij de vordering.

In zoverre de verzoekende partijen zich beroepen op eventuele technische problemen en problemen met betrekking tot de vroegere, maar achterhaalde erfdienstbaarheid, moet de Raad vaststellen dat dit niet tot zijn bevoegdheid behoort.

De exceptie wordt verworpen.

C. Ontvankelijkheid wat betreft de bevoegdheid van de Raad

Standpunt van de partijen

1.

Aansluitend bij haar exceptie over het belang van de verzoekende partijen, betwist de tussenkomende partij ook de bevoegdheid van de Raad in de mate beide aangevoerde middelen eigendomsstructuren en dus burgerlijke rechten zouden betreffen.

2.

De verzoekende partijen formuleren hier geen antwoord op.

Beoordeling door de Raad

Zoals blijkt uit artikel 4.2.22, §1 VCRO, worden stedenbouwkundige vergunningen onder voorbehoud van de geldende burgerlijke rechten verleend.

Uit artikel 144 van de Grondwet volgt dat de beslechting van geschillen over burgerlijke rechten tot de bevoegdheid van de hoven en rechtbanken, en niet tot die van het vergunningverlenend bestuur noch tot die van de Raad behoort.

Zoals hierboven reeds gesteld hebben de verzoekende partijen geen belang inzake de technische discussies en de bestaande erfdienstbaarheid en is het beroep dus niet ontvankelijk voor zover het zou aansturen op een uitspraak van de Raad over deze subjectieve rechten, wat tot de uitsluitende bevoegdheid van de gewone rechter behoort.

Ten gronde zal moeten blijken of de middelen inderdaad op zo'n uitspraak gericht zijn.

VI. ONDERZOEK VAN DE MIDDELEN – EERSTE MIDDEL

Standpunt van de partijen

1.

Met dit middel roepen de verzoekende partijen de schending in van artikel 8 van de bijzondere bepalingen bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, van artikel 4.4.7, §2 VCRO in samenhang met artikel 3, §3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot aanwijzing van de

handelingen in de zin van artikel 4.1.1,5°, artikel 4.4.7, §2 en artikel 4.7.1, §2, tweede lid VCRO (hierna: Besluit Handelingen Algemeen Belang) en de schending van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: Motiveringswet).

De verzoekende partijen stellen vast dat het vergunde project drie en vier bouwlagen telt en dat dit strijdig is met artikel 8 van de aanvullende voorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse dat het maximaal aantal woonlagen ter plaatse op ten hoogste twee bepaalt. Ze voeren aan dat de uitzonderingsbepaling die voortvloeit uit artikel 4.4.7, §2 VCRO in samenlezing met artikel 3, §3 van het Besluit Handelingen Algemeen Belang ten onrechte en onjuist werd toegepast. In aansluiting daarop lichten ze toe dat (1) over de potentiële toepassing van artikel 4.4.7, §2 VCRO geen afdoende uitspraak werd gedaan in de projectvergadering of het verslag ervan, (2) het vergunningverlenend bestuursorgaan niet concreet heeft beoordeeld of het aangevraagde de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijdt, (3) dat de 'beoordeling' over het karakter van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact kennelijk onredelijk is en (4) dat noch het verslag van de projectvergadering noch de bestreden beslissing een concrete beoordeling bevat van de ruimtelijke impact.

De verzoekende partijen starten hun betoog met de verwijzing naar de voorbereidende werken bij de wijziging op 11 mei 2012 van het artikel 4.4.7, §2 VCRO om te stellen dat het de bedoeling was van de decreetgever om de tekst van dit artikel aan te passen aan het achterliggende uitgangspunt, namelijk het nagaan van de ruimtelijke en planologische impact van een project en van de mogelijke alternatieve locaties en daarmee gepaard het nut of de noodzaak van een voorafgaand planningsinitiatief. Uit het verslag van de projectvergadering blijkt volgens de verzoekende partijen niet dat dergelijk onderzoek is gevoerd.

De verzoekende partijen wijzen er vervolgens op dat de uitzonderingsbepaling van artikel 4.4.7, §2 VCRO een uitzonderingsbepaling is en eigenlijk voorzien is voor infrastructuur van algemeen belang waarvan de impact werkelijk beperkt is. Ter ondersteuning van dit standpunt verwijzen ze naar het verslag aan de Vlaamse regering bij het wijzigingsbesluit van 2015 en het feit dat de aanvraag voor assistentiewoningen en het kinderdagverblijf van en voor het OCMW niet valt onder de oplijsting van werken zoals vermeld onder artikel 3, §1 en §2 van het Besluit Handelingen Algemeen Belang. Ze besluiten dat 'een ruimtelijk beperkte handeling' in zijn spraakgebruikelijke betekenis moet worden begrepen als een ingreep in een gebied die weinig of geen weerslag heeft op de onmiddellijke of ruimere omgeving, wat niet van de aanvraag kan gesteld worden.

De verzoekende partijen argumenteren verder dat in het verslag van de projectvergadering enkel beschreven wordt *“dat het aantal bouwlagen verantwoord is gelet op de bebouwingswijze in de omgeving en gelet op de stedenbouwkundig cruciale plek in de gemeente”*, maar dat dit niet kan beschouwd worden als een concreet onderzoek of een afdoende beoordeling van de 'ruimtelijk beperkte impact' noch als een toetsing van de impact van het project op het ruimtelijk functioneren. In het kader daarvan verwijzen ze naar hun bezwaar, ingediend tijdens het openbaar onderzoek, over de parking- en verkeersproblematiek als impact op het ruimtelijk functioneren doordat het project gesitueerd is op een 'eiland' tussen een drukke gewestweg en een druk bereden weg die als hoofdonthuizing van het centrum van de gemeente Overijse geldt. Ze verwijzen ook naar de beschrijving in de bestreden beslissing waar gesteld wordt *“de invulling van de extra bouwlagen met assistentiewoningen (woonfunctie) stedenbouwkundig verantwoord is gelet op de bebouwingswijze in de omgeving en de cruciale plek in de gemeente”*, maar zijn van oordeel dat dergelijke beschrijving niet meer is dan een stijlformule, maar zeker geen concrete beoordeling van de ruimtelijke functionaliteit van het gebied.

2.

De verwerende partij antwoordt vooreerst dat uit het verslag van de projectvergadering blijkt dat er rekening gehouden is met de (in de verklarende nota en de bijhorende plannen) voorgestelde bebouwing voor de drie bouwblokken, inclusief het aantal bouwlagen. De zin in verband met de 'extra woonlaag' dient dan ook in die context te worden verstaan.

De verwerende partij voert aan dat in de projectvergadering er wel degelijk een uitspraak is geweest over de toepasbaarheid van artikel 4.4.7, §2 VCRO en citeert uit dit verslag : "Conclusie: *De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar stemt principieel in met de toepassing van art. 4.4.7. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening doordat het een handeling van algemeen belang betreft en het project een ruimtelijk beperkte impact heeft*".

Verder benadrukt de verwerende partij dat (1) het bouwen door het OCMW van Overijse van serviceflats en een kinderkribbe als een handeling van algemeen belang te beschouwen is op grond van artikel 2,7° van het Besluit Handelingen Algemeen Belang, (2) het bouwen van serviceflats en een kinderkribbe in overeenstemming is met de gewestplanbestemming (woongebied) en (3) zonder afwijking op de gewestplanvoorschriften slechts twee woonlagen mogelijk zouden geweest zijn.

Met verwijzing naar de motivering in de bestreden beslissing, acht ze het niet kennelijk onredelijk te oordelen dat drie tot vier woonlagen een beperkte ruimtelijke impact hebben binnen de centrumomgeving van de gemeente Overijse. Volgens haar is de '*handeling van algemeen belang met beperkte ruimtelijke impact*' met andere woorden '*niet het totale project*', maar '*wel alleen het verhogen van het aantal bouwlagen van 2 tot 3 voor blok C en van 2 tot 4 voor blok A*'.

De verwerende partij ontkracht ook dat noch het verslag van de projectvergadering, noch de bestreden beslissing een concrete beoordeling bevat van de ruimtelijke impact van het project aangezien de aanvraag en de aanvrager, de planologische gegevens en de decretale afwijkingsmogelijkheden besproken geweest zijn in het licht van de bebouwingswijze in de omgeving. In het geheel van die bespreking gezien, is volgens de verwerende partij de conclusie dat het afwijkende aantal woonlagen een beperkte ruimtelijke impact heeft, weldegelijk een voldoende concrete beoordeling, waarna ze citeert uit de bestreden beslissing.

3.

In haar schriftelijke uiteenzetting citeert de tussenkomende partij uit het verslag van de projectvergadering en uit de bestreden beslissing om te stellen dat aan alle voorwaarden van artikel 4.4.7, §2 VCRO en artikel 3, §3 Besluit Handelingen Algemeen Belang is voldaan, waarbij ze aansluit bij het antwoord van de verwerende partij. Ze voegt nog toe dat het middel veeleer opportuniteitskritiek betreft, waarin de verzoekende partijen hun eigen visie als maatstaf gebruiken. Ook geeft ze aan dat de beoordeling van de '*beperkte ruimtelijke impact*' moet onderscheiden worden van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

4.

In hun wederantwoordnota stellen de verzoekende partijen dat noch de verwerende partij, noch de tussenkomende partij op de kern van hun argumentatie ingaat, met name dat de afwijking van het aantal bouwlagen/woonlagen alleen mogelijk is dankzij gemeentelijke bestemmingsplannen die toestaan om van de bouwmogelijkheden van het gewestplan af te wijken.

De verzoekende partijen lichten dit verder toe als volgt: voor zowel het rust- en verzorgingstehuis van het OCMW aan de overzijde van de J.Bt. De Keyserstraat (met 4,5 bouwlagen aan bewoonbare ruimte in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen) als voor de gebouwen verder

in die straat (met 4 bouw- en woonlagen) werd het BPA 'Mariëndal' en het BPA nr. 54 'De Leegheid' opgemaakt. Ze voegen hierover een aantal stukken toe. Een verwijzing in de bestreden beslissing naar de aanwezigheid van gebouwen die tot stand gekomen zijn dankzij een afwijkend planningsinitiatief, kan volgens de verzoekende partijen bezwaarlijk als een '*afdoende motivering*' gelden voor '*de beperkte impact van het project*' en voor '*het gebrek aan meerwaarde voor de opmaak van een nieuw ruimtelijk uitvoeringsplan*'. Volgens hen had de verwerende partij juist moeten ingaan op die eerdere planningsinitiatieven voor de gebouwen in de onmiddellijke omgeving om, vervolgens, aan te geven waarom dit voor voorliggend project nu plots niet (meer) nodig blijkt te zijn. De aanwezigheid van verzoekers' eigendom tussen gebouwen met en zonder planningsinitiatief, zou dan alleszins de aandacht verdienen, maar de verzoekende partijen stellen vast dat niets van dit alles in de bestreden beslissing vermeld staat.

De verzoekende partijen verwijzen in het bijzonder naar de toelichting bij het BPA nr. 54 'De Leegheid' dat wijst op het belang van dit planningsinitiatief in het licht van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dat '*De Leegheid*' vermeldt als '*structureel belangrijke activiteitenpool*' waarbij de plek in het bijzonder uitgeroepen is als '*bijzonder waardevolle site die een impuls dient te geven aan de gehele dorpsontwikkeling*'. Ze zijn dan ook van oordeel dat het gebrek aan een ernstige en afdoende motivering frappant is en dat structurele- en ruimtelijk bepalende ingrepen in een dergelijk belangrijk ruimtelijk weefsel (waarbij van het gewestplan wordt afgeweken) niet meer beschouwd kunnen worden als ingrepen van beperkte ruimtelijke impact. Vervolgens citeren ze uit deze toelichting bij het BPA nr. 54 (p. 8): "*Om de nieuwe planologische uitdaging van verdichting (cfr RSV) op een verantwoorde wijze lokale invulling te geven die rekening houdt met de draagkracht van de ruimte, wordt in figuur 8 verduidelijkt dat in Overijse centrum uitsluitend de verdichtingspolen Leegheid en Stationsplein in aanmerking komen voor bouwhoogte-vermeerdering (mits goedkeuring van een BPA)...*"

In het licht van het voorgaande, is het volgens de verzoekende partijen dan ook kennelijk onredelijk te stellen dat een extra woonlaag met assistentiewoningen een vanwege de aard of de omvang van het project beperkte ruimtelijke impact heeft. Artikel 4.4.7, §2 VCRO kan volgens hen niet toegepast worden.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partijen voeren in essentie aan dat de verwerende partij zich vóór het indienen van de vergunningsaanvraag, in het kader van de projectvergadering, niet formeel uitgesproken heeft over de potentiële toepasbaarheid van artikel 4.4.7, §2 VCRO, minstens zou ze de impact van het project op het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet concreet noch afdoende beoordeeld hebben.

In weerwil van wat de tussenkomende partij voorhoudt, is dit geen opportuiniteitskritiek. Het is een wettigheidskritiek op de motivering van de beoordeling van de '*beperkte ruimtelijke impact*' in de zin van artikel 4.4.7, §2 VCRO en het Besluit Handelingen Algemeen Belang.

2.

Volgens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, is het aangevraagde project gelegen in woongebied.

Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse luidt als volgt:

“ ...

Behoudens andersluidende bepalingen in dit besluit, in een door Ons reeds goedgekeurd en niet in herziening gesteld bijzonder plan van aanleg, in een behoorlijk toegekende en nog niet vervallen verkavelingsvergunning of in een bouwverordening, gelden voor het bouwen van woningen in de door het gewestplan vastgestelde woongebieden volgende voorschriften :

1. binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse wordt het aantal woonlagen van de woningen vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloer-grond index van het te bebouwen perceel; het maximum aantal woonlagen mag in geen geval vier woonlagen overtreffen;

2. elders in het gewest is het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee. In de aaneengebouwde gedeelten van steden en gemeenten mag, zonder dat vier woonlagen worden overschreden, van de in het eerste lid, 2, gestelde regel afgeweken worden :

a) door een door Ons goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

b) wanneer in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen; in dat geval wordt het maximum aantal woonlagen vastgesteld in functie van het aantal woonlagen van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat.

De in dit artikel gestelde voorschriften zijn niet van toepassing op gronden die vóór de inwerkingtreding van dit besluit gekocht werden als bouwgrond op basis van een stedenbouwkundig attest dat het aantal toegelaten bouw- of woonlagen aanduidt en waarvan de geldigheidsduur nog niet verstreken is.

Het maximum aantal woonlagen mag evenwel in geen geval vier woonlagen overtreffen.

...”

Het aangevraagde project is gelegen in het centrum van Overijse en dus niet in de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse, zodat artikel 8.2 van de aanvullende voorschriften van toepassing is en er dus in principe slechts twee woonlagen kunnen gerealiseerd worden.

Het project valt ook niet onder de afwijkingsmogelijkheden van artikel 8.2 aangezien er noch een bijzonder plan aanleg van toepassing is op de aanvraagpercelen noch vooropgesteld wordt dat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen in de straat meer dan twee woonlagen telt.

3.

Overeenkomstig artikel 4.4.7, §2 VCRO kan worden afgeweken van de geldende stedenbouwkundige voorschriften voor zover het gaat om handelingen van algemeen belang met een ruimtelijk beperkte impact.

Artikel 4.4.7, §2 VRCO, zoals gewijzigd door het decreet van 11 mei 2012, luidt als volgt:

“In een vergunning voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, mag worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften. Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben vanwege hun aard of omvang, of omdat ze slechts een wijziging

of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuren of voorzieningen tot gevolg hebben.

De Vlaamse Regering bepaalt welke handelingen van algemeen belang onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen. Ze kan ook de regels bepalen op basis waarvan kan worden beslist dat niet door haar opgesomde handelingen toch onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen.

Deze paragraaf verleent nimmer vrijstelling van de toepassing van de bepalingen inzake de milieueffectrapportage over projecten, opgenomen in hoofdstuk III van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.”

Uit deze decreetsbepaling volgt dat de Vlaamse regering de handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, bepaalt, waarvoor, met toepassing van artikel 4.4.7, §2 VCRO, een vergunning kan worden verleend in afwijking van stedenbouwkundige voorschriften of verkavelingsvoorschriften.

De wijziging werd in de parlementaire voorbereiding van het voorstel van decreet houdende wijziging van diverse bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en wijziging van de regelgeving wat de opheffing van het agentschap Ruimtelijke Ordening betreft, onder meer als volgt toegelicht (VI.Parl., St., 2011-2012, 1494, nr. 1, 10-12):

“... ”

Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben omwille van hun aard, omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructuren of voorzieningen tot gevolg hebben.

Er wordt gewerkt met een of meerdere lijsten, vastgelegd in een besluit van de Vlaamse Regering, van handelingen die onder de toepassing van het artikel vallen.

Aan sommige onderdelen van de lijst kunnen afwegingscriteria gekoppeld worden, evenals de vereiste dat voorafgaand aan het indienen van de aanvraag de overheid zich moet uitspreken over de potentiële toepasbaarheid van het artikel, met andere woorden de formele uitspraak dat voor het project geen voorafgaand planningsinitiatief vereist is. Indien er geen twijfel is dat een project aan de voorwaarden van de lijst voldoet, kan onmiddellijk een vergunning worden aangevraagd.

Voor projecten die niet op de lijst(en) van het besluit van de Vlaamse Regering voorkomen, kan een besluit van de Vlaamse Regering de regels bepalen op basis waarvan kan worden beslist dat ze toch onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen. Ook hier spreekt de overheid zich, bijvoorbeeld na het organiseren van een projectvergadering, uit over de potentiële toepasbaarheid van artikel 4.4.7, §2, eerste lid, van de VCRO voorafgaand aan het indienen van de aanvraag.

...”

De Vlaamse regering heeft artikel 4.4.7, §2 VCRO uitgevoerd met een besluit van 20 juli 2012 tot wijziging van het Besluit Handelingen van Algemeen Belang.

Hoofdstuk III van het gewijzigde uitvoeringsbesluit, dat thans de titel draagt *“De handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben of als dergelijke handelingen beschouwd kunnen worden”*, en bestaat uit een enig artikel 3, werd vervangen en maakt een onderscheid tussen:

- (§1) handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben;

- (§2) handelingen die kunnen beschouwd worden als handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben, en;
- (§3) handelingen van algemeen belang die niet in §1 of §2 zijn vermeld, maar waarvan het vergunningverlenend bestuursorgaan kan vaststellen, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, dat ze een ruimtelijk beperkte impact hebben, zoals bedoeld in artikel 4.4.7, §2 VCRO.

Artikel 3, §3 van voormeld besluit luidt als volgt:

“Op gemotiveerd verzoek van de aanvrager kan het vergunningverlenende bestuursorgaan vaststellen dat een handeling van algemeen belang die niet in paragraaf 1 of 2 is vermeld, een ruimtelijk beperkte impact als vermeld in artikel 4.4.7, §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft.

Deze handelingen mogen niet worden uitgevoerd in een ruimtelijk kwetsbaar gebied tenzij deze handelingen gelet op hun aard, ligging en oppervlakte geen significante impact hebben op het ruimtelijk kwetsbaar gebied.

Dat bestuursorgaan beoordeelt concreet of de handelingen de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijden, aan de hand van de aard en omvang van het project, en het ruimtelijk bereik van de effecten van de handelingen.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan oordeelt en beslist daarover nadat een projectvergadering werd gehouden en voor de vergunningsaanvraag werd ingediend. Het document waaruit die beslissing blijkt, wordt bij de vergunningsaanvraag gevoegd.”

In het verslag aan de Vlaamse regering bij het wijzigingsbesluit van 20 juli 2012 wordt wat §3 betreft het volgende gesteld:

“Paragraaf 3 biedt de mogelijkheid om, naast de handelingen, opgenomen in de paragrafen 1 en 2, vooralsnog handelingen onder het toepassingsgebied van het besluit te brengen. Het kan dan gaan om zaken die niet of onvoldoende onder te brengen zijn onder de reeds opgesomde mogelijkheden, maar het kan ook gaan om handelingen die de vastgelegde grenzen overschrijden maar waarvan de ruimtelijke en milieu-impact beperkt is. Op gemotiveerde vraag van de vergunningsaanvrager kan het vergunningverlenende bestuursorgaan oordelen dat geen planningsinitiatief vereist is, maar dat de afwijkingsbepalingen kunnen worden ingeroepen. Om toe te laten met voldoende kennis van zaken te oordelen over de vraag, voorziet voorliggend besluit een voorafgaande projectvergadering. Op die projectvergadering geven de adviesinstanties hun standpunt over de vraag en zal het vergunningverlenende bestuursorgaan, op basis van die standpunten, finaal beslissen of de handelingen vergund kunnen worden met toepassing van de afwijkingsmogelijkheid. Ook die beoordeling gebeurt voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, zodat het standpunt over de toepassing van dit besluit mee in procedure gaat.

Het eerste lid bepaalt dat de vergunningverlenende overheid, op gemotiveerd verzoek van een vergunningsaanvrager, kan beslissen dat een niet in paragraaf 1 of 2 vermelde handeling van algemeen belang een ruimtelijk beperkte impact heeft in de zin van artikel

4.4.7, § 2, van de VCRO. Deze beslissing wordt steeds genomen op grond van een concrete beoordeling overeenkomstig wat is bepaald in het tweede lid.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan neemt over die concrete beoordeling een formele beslissing nadat een projectvergadering zoals bedoeld in artikel 5.3.2, van de VCRO, is georganiseerd.

Het document waaruit die beslissing blijkt, wordt bij de vergunningsaanvraag gevoegd.

Wat betreft de toepassing van de paragrafen 2 en 3 moet alleszins duidelijk zijn dat het niet gewenst is om dit besluit toe te passen als er verschillende realistische locatie-alternatieven zijn die een afweging vragen op planniveau. Dan is een RUP het meest aangewezen instrument om die alternatievenafweging uit te voeren. Het oordeel van de bevoegde overheid moet dus alleszins een duidelijk standpunt hierover innemen.”

Uit het voorafgaande volgt dat wanneer artikel 3, §3 van het Besluit Handelingen Algemeen Belang wordt toegepast om af te wijken van de geldende bestemming, het vergunningverlenend bestuursorgaan concreet dient te beoordelen of de handelingen de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en de omliggende gebieden niet overschrijden, ze dit dient af te toetsen aan de hand van de aard en omvang van het project, en het ruimtelijk bereik van de effecten van de gevraagde handelingen. Het vergunningverlenend bestuursorgaan dient daarover te oordelen en te beslissen nadat een projectvergadering werd gehouden en alvorens de vergunningsaanvraag wordt ingediend.

Hieruit blijkt ook dat het voor de toepassing van §3 alleszins duidelijk moet zijn dat het niet gewenst is om dit besluit toe te passen als er verschillende realistische locatie-alternatieven zijn die een afweging vragen op planniveau, en dat in dit geval een ruimtelijk uitvoeringsplan het meest aangewezen instrument is om die alternatievenafweging uit te voeren en dat de bevoegde overheid hierover dus alleszins een duidelijk standpunt moet innemen.

Een en ander blijkt ook uit de parlementaire voorbereiding bij de wijziging van artikel 4.4.7, §2 VCRO (VI. Parl., St., 2011-2012, 1494, nr. 1, 10-12):

“...

Bij de concrete toepassing van het besluit van de Vlaamse Regering dat deze handelingen opsomde, heeft men vastgesteld dat het woord ‘kleine’ belangrijke grenzen stelt aan de mogelijkheden van artikel 4.4.7, §2, van de VCRO. Ook is het ‘gemeentelijk karakter’ een moeilijk te hanteren begrip. Wat bijvoorbeeld met handelingen in de buurt van de gemeentegrenzen?

Het is eerder de uitgestrektheid van de ruimtelijke en milieu-impact en het al dan niet aanwezig zijn van locatiealternatieven die belangrijk zijn bij het formuleren van het antwoord op de vraag of de opmaak van een RUP al dan niet nuttig is. Dat was en blijft trouwens het achterliggende uitgangspunt van het artikel in de VCRO zoals verwoord in de toelichting (amendement nr. 65, Parl. St. VI. Parl. 2008-09, nr. 2011/3): “Bij de vaststelling van het besluit tot bepaling van de lijninfrastructuurwerken en de nutsleidingen die onder het toepassingsgebied vallen van deze bepaling, zal de Vlaamse Regering rekening moeten houden met de ruimtelijke impact, alsook met de kenmerken van de mogelijke milieueffecten en de gebieden die kunnen worden beïnvloed (per analogie zie criteria opgenomen in bijlage I bij het decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid). Met andere woorden moet bij de bepaling van de concrete infrastructuurwerken in het

uitvoeringsbesluit worden onderzocht of een bepaald infrastructuurproject al dan niet een dermate ruimtelijke impact heeft en zo'n zware en geografisch verspreide milieueffecten kan hebben dat, vooraleer het project kan worden gerealiseerd, eerst een planologische verankering en een bijbehorend MER op planniveau noodzakelijk is.

Indien de ruimtelijke en planologische impact dermate beperkt is en het bepaald infrastructuurproject enkel effecten kan hebben in de onmiddellijke omgeving van het project zelf, volstaat het dat, indien het desbetreffende infrastructuurproject project-MER-plichtig is (zoals hiervoor uiteengezet: een bijlage I of bijlage II-project), in het kader van de stedenbouwkundige of milieuvergunningaanvraag voor de realisatie van het bepaald infrastructuurproject een studie van de mogelijke effecten op projectniveau, d.w.z. een screening (bijlage II-project) en in voorkomend geval een project-MER (bijlage I-project of een bijlage II-project dat aanzienlijke milieueffecten kan hebben), wordt uitgevoerd (zie voorbeelden in voetnoot). Zelfs indien voor de realisatie van een infrastructuurproject geen screening of eventueel een project-MER moet worden opgesteld, aangezien ze onder drempels vallen van de bijlagen I en II, spreekt het voor zich dat een vergunningverlenende overheid steeds de mogelijke effecten onderzoekt in het kader van de vergunningsaanvraag.”.

Vandaar dat thans een andere, beter op de doelstelling afgestemde aanpak wordt voorgesteld. De nieuwe tekst geeft aan dat kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften voor handelingen van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact hebben.

Handelingen van algemeen belang kunnen een ruimtelijk beperkte impact hebben omwille van hun aard, omvang, of omdat ze slechts een wijziging of uitbreiding van bestaande of geplande infrastructures of voorzieningen tot gevolg hebben.

Er wordt gewerkt met een of meerdere lijsten, vastgelegd in een besluit van de Vlaamse Regering, van handelingen die onder de toepassing van het artikel vallen.

Aan sommige onderdelen van de lijst kunnen afwegingscriteria gekoppeld worden, evenals de vereiste dat voorafgaand aan het indienen van de aanvraag de overheid zich moet uitspreken over de potentiële toepasbaarheid van het artikel, met andere woorden de formele uitspraak dat voor het project geen voorafgaand planningsinitiatief vereist is. Indien er geen twijfel is dat een project aan de voorwaarden van de lijst voldoet, kan onmiddellijk een vergunning worden aangevraagd.

Voor projecten die niet op de lijst(en) van het besluit van de Vlaamse Regering voorkomen, kan een besluit van de Vlaamse Regering de regels bepalen op basis waarvan kan worden beslist dat ze toch onder het toepassingsgebied van het eerste lid vallen. Ook hier spreekt de overheid zich, bijvoorbeeld na het organiseren van een projectvergadering, uit over de potentiële toepasbaarheid van artikel 4.4.7, §2, eerste lid, van de VCRO voorafgaand aan het indienen van de aanvraag.

...

Het nagaan van de ruimtelijke en planologische impact van een aanvraag en van de mogelijkheid tot alternatieve locaties en daarmee gepaard gaand, het nut of de noodzaak van een voorafgaandelijk planningsinitiatief moet met andere woorden centraal staan in de motivering op grond van artikel 4.4.7, §2 VCRO en artikel 3, §3 Besluit Handelingen Algemeen Belang.

4.

De verwerende en de tussenkomende partij gaan ervan uit dat het aangevraagde project kan beschouwd worden als een handeling van algemeen belang, want ingediend voor het oprichten, voor het gebruik, of voor de uitbating door het OCMW van de gemeente Overijse. Ook de verzoekende partijen lijken dit in beginsel niet te betwisten. Het wordt klaarblijkelijk ook niet

betwist dat het aangevraagde project in dat geval onder artikel 3, §3 van het Besluit Handelingen Algemeen belang valt omdat het slechts een beperkte ruimtelijke impact heeft. Alle partijen zijn het er met andere woorden over eens dat voorafgaandelijk aan het indienen van de aanvraag een projectvergadering moet gehouden worden.

De verzoekende partijen betwisten evenwel dat een degelijk onderzoek werd gevoerd naar de invloed van de aanvraag op de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en het ruimtelijk effect van het aangevraagde project. Ze betwisten eveneens dat dit afdoende aan bod is gekomen in de projectvergadering.

4.1

Uit het dossier blijkt dat er op 9 december 2016, op grond van artikel 3, §3 van het Besluit Handelingen van Algemeen Belang, een projectvergadering werd georganiseerd. Van deze projectvergadering is op 13 december 2016 een schriftelijk verslag opgesteld.

Voor zover de verzoekende partijen lijken op te werpen dat dit verslag niet kan gelden als (formele) beslissing over de potentiële toepasbaarheid van artikel 4.4.7, §2 VCRO, merkt de Raad op dat uit het administratief dossier blijkt dat het projectverslag bij het aanvraagdossier gevoegd is en een onderdeel vormt van het dossier dat ter inzage lag tijdens het openbaar onderzoek en waarover bezwaren geformuleerd konden worden. Bovendien is er de conclusie van het verslag, luidend als volgt: *'Conclusie: De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar stemt principieel in met de toepassing van art. 4.4.7. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening doordat het een handeling van algemeen belang betreft en het project een ruimtelijk beperkte impact heeft'*. De verzoekende partijen tonen bijgevolg niet aan dat het verslag van de projectvergadering niet kan volstaan als beslissing over de potentiële toepasbaarheid van artikel 4.4.7, §2 VCRO.

4.2

In het verslag van de projectvergadering, die werd georganiseerd op 9 december 2016, staat wat betreft de beoordeling van de ruimtelijke impact van het aangevraagde project het volgende te lezen:

“ ...

Het aantal bouwlagen is verantwoord gelet op de bebouwingswijze in de omgeving en gelet op de stedenbouwkundig cruciale plek in de gemeente. De ruimtelijke impact om in één van de bouwlagen een extra woonlaag onder te brengen met assistentiewoningen (gelinkt aan het nabijgelegen rusthuis) is dan ook beperkt.

De voorgestelde afwijking inzake aantal woonlagen heeft dan ook een beperkte ruimtelijke impact. Er is geen meerwaarde voor het project door de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

...”

Deze beoordeling wordt in de bestreden beslissing door de verwerende partij als volgt aangevuld:

“ ...

Op 9/12/2016 werd over het project een projectvergadering gehouden, waarbij de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar oordeelde dat de voorgestelde afwijking inzake aantal woonlagen een beperkt ruimtelijke impact heeft en het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan geen meerwaarde betekent voor het project.

De beperkt ruimtelijke impact kan als volgt worden beschreven: De aanvullende stedenbouwkundige voorschriften in artikel 8 doen enkel uitspraak over het aantal woonlagen, niet over het aantal bouwlagen. Gelet op de bebouwingswijze in de omgeving en gelet op de stedenbouwkundig cruciale plek in de gemeente is een verhoogd aantal bouwlagen te verantwoorden. Een invulling van de extra bouwlagen met assistentiewoningen zijn op deze plek stedenbouwkundig verantwoord.

Concreet wordt het noordelijk bouwblok C voorzien van 3 bouw- en woonlagen en het zuidelijk bouwblok A van 4 bouw- en woonlagen. De kroonlijsthoogte van bouwblok C (ca. 9 m) is bovendien vergelijkbaar met de kroonlijsthoogte van het bestaande te slopen gebouw, dat zich nagenoeg op dezelfde inplanting bevindt. Het aantal bouwlagen voor dit bouwblok blijft dan ook ongewijzigd t.o.v. de huidige situatie. In het zuidelijk bouwblok worden 4 bouw- en woonlagen voorzien: Dit bouwblok dat wordt opgericht in de oksel van het perceel, aan de snijding van de J.Bt Dekeyserstraat en de Terhulpensesteenweg, bevindt zich op een zichtlocatie wanneer men het centrum van Overijse, langs de Terhulpensesteenweg benadert. Zowel in de onmiddellijke als de iets ruimere omgeving zijn gebouwen met meer bouw- en woonlagen aanwezig. Aan de overzijde van de J.Bt. Dekeyserstraat bevindt zich het 4 bouwlagen tellende woonzorgcentrum Mariëndal, ten noorden van het project. In het bouwblok tussen de Terhulpensesteenweg, E. Carelsstraat, J.Bt. Dekeyserstraat en Leegheid bevinden zich verschillende appartementsgebouwen met 3 tot 4 bouw- en woonlagen. Het hoekvolume aan de Terhulpensesteenweg en Leegheid telt zelfs 5 volwaardige bouwlagen en meerdere woonlagen.

Om deze redenen wordt geoordeeld dat het plaatselijk realiseren, van 3 tot 4 woonlagen een beperkt ruimtelijke impact heeft binnen de centrumomgeving van Overijse.

Aangaande het ontbreken van het gemotiveerd verzoek van de vergunningsaanvrager kan worden gesteld dat het OCMW op 3 november 2016 een verzoek tot het houden van een projectvergadering heeft ingediend bij de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar. Dit verzoek was vergezeld van een voldoende uitgewerkt dossier, welk de basis vormde van de projectvergadering die op 9 december 2016 werd gehouden. Het verslag van deze projectvergadering werd aan deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning toegevoegd.

Aangaande het mogelijk in gedrang brengen van de ontwikkelingsmogelijkheden op het aanpalende perceel werd reeds aangehaald dat de kroonlijsthoogte en de inplanting van bouwblok C vergelijkbaar zijn met deze van het te slopen gebouw. De impact op de ontwikkelingsmogelijkheden voor het aanpalend perceel blijft bijgevolg ongewijzigd. Dat de aanpalende eigenaar geen gebruik kan maken van de afwijkingsmogelijkheid, hoeft geen belemmering te zijn. Immers wordt niet uitgesloten dat een gelijkaardig volume met 3 bouwlagen kan worden opgericht. De beperking van 2 woonlagen speelt uiteraard maar niet elke bouwlaag moet als woonlaag ingericht worden.

...

In de beoordeling van de verenigbaarheid van het aangevraagde project met de goede ruimtelijke ordening stelt de verwerende partij nog dat ‘Zowel assistentiewoningen als een kinderdagverblijf verantwoorde functies binnen het centrum van een gemeente (zijn)’ en dat ‘De assistentiewoningen functioneel gekoppeld (zijn) aan het woonzorgcentrum aan de overzijde van de straat, waardoor de bewoners optimaal gebruik kunnen maken van de ondersteunende

diensten van het woonzorgcentrum'. Ze stelt ook dat 'Het volume met drie bouwlagen, dat grenst aan de aanpalende schuur een bestaand volume met quasi dezelfde hoogte (vervangt)', dat 'Gelet op de omliggende bebouwing die bestaat uit volumes met één, twee, drie, vier of zelfs meer bouwlagen, het gebouw zich perfect (zal) integreren in de omgeving', dat 'Aangezien het project langs twee zijden de perceelsgrens opzoekt (als gevolg van een historisch gegroeide situatie, binnen een centrumbebouwing)... Een dergelijke keuze tevens de kans aan de aanpalende eigenaars (biedt) om toekomstgericht hierop aan te bouwen' en dat 'de aanvraag zich op een stedenbouwkundig cruciale plek in de gemeente (bevindt)'.

Ze stelt tenslotte dat 'Het ontwerp rekening (houdt) met zuinig ruimtegebruik. Om een binnen het centrum verantwoorde bouwdichtheid te combineren met een kwaliteitsvolle open ruimte, wordt het aantal bouwlagen beperkt verhoogd. Om bovenvernoemde redenen is een plaatselijke verhoging van het aantal bouwlagen ruimtelijk te verantwoorden.'

5.

Het uitgangspunt van de thans geldende afwijkingsbepaling van artikel 4.4.7, §2 VCRO is dat de ruimtelijke en planologische impact van een project, en de mogelijkheid tot alternatieve locaties, onderzocht worden en, daaraan gekoppeld, het nut of de noodzaak van een voorafgaandelijk planningsinitiatief.

Wanneer een vergunningverlenend bestuursorgaan artikel 3, §3 van het Besluit Handelingen van Algemeen Belang toepast, moet het, op basis van de aard en omvang van het project en het ruimtelijk bereik van de effecten van de handelingen, concreet onderzoeken of de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied en van de omliggende gebieden niet overschreden worden.

Krachtens artikel 3, §3 van het Besluit Handelingen van Algemeen Belang moet de verwerende partij zich, voorafgaand aan de vergunningsaanvraag, uitspreken over de potentiële toepasbaarheid van artikel 4.4.7, §2 VCRO, wat een formele uitspraak veronderstelt over de vraag of het aangevraagde project al dan niet beschouwd kan worden als een handeling van algemeen belang die een ruimtelijk beperkte impact heeft.

Artikel 3, §3 kan alleszins niet worden toegepast voor een project waarvoor *"er verschillende realistische locatie-alternatieven zijn die een afweging vragen op planniveau"* en waarover *"de bevoegde overheid (...) dus alleszins een duidelijk standpunt (moet) innemen"* (Verslag aan de Vlaamse Regering bij het besluit van de Vlaamse regering van 20 juli 2012, BS 13 augustus 2012, 47.047).

6.

De Raad stelt vooreerst vast dat noch in het verslag van de projectvergadering, noch in de bestreden beslissing het nut of de noodzaak van een onderzoek van locatiealternatieven in het kader van een planningsinitiatief aan bod komt.

Wat betreft de toets voorgeschreven in artikel 3, §3 van het Besluit Handelingen van Algemeen Belang kan worden vastgesteld dat de verwerende partij zich in het verslag van de projectvergadering van 9 december 2016 – gelet op de voorstelling van het project door de ontwerper – beperkt tot de vaststelling dat *'gelet op de bebouwingswijze in de omgeving en gelet op de stedenbouwkundig cruciale plek in de gemeente, de ruimtelijke impact om in één van de bouwlagen een extra woonlaag onder te brengen met assistentiewoningen (gelinkt aan het nabijgelegen rusthuis) beperkt (is)'*. Doordat de voorgestelde afwijking inzake het aantal

woonlagen dergelijke beperkte ruimtelijke impact heeft, is er volgens haar *‘geen meerwaarde voor het project door de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan’*.

In de bestreden beslissing verwijst de verwerende partij naar de beoordeling in het verslag van de projectvergadering. Ze herneemt de door de ontwerper tijdens projectvergadering gedane voorstelling van het project wat de locatie tegenover het woonzorgcentrum ‘Mariëndal’, de toegangswegen en het aantal bouwlagen per bouwblok betreft en vult deze aan zoals hoger geciteerd, waarbij ze het aangevraagde project positioneert en beoordeelt in verhouding tot de *‘stedenbouwkundig cruciale plek in de gemeente’* en de *‘bebouwingswijze in de omgeving’*. Vooral de vaststellingen dat er in de onmiddellijke omgeving nog gebouwen staan met meer dan 2 bouwen woonlagen, waaronder ook het 4 bouwlagen tellend rusthuis aan de overkant van de J.Bt. Dekeyserstraat dat (minstens naar dienstverlening toe) één functioneel geheel met de assistentiewoningen zal uitmaken (1), dat het op de noordelijke grens bestaande, te slopen gebouw ook al 3 bouwlagen heeft (2) én dat het niet uitgesloten is om op het eigendom van de verzoekende partijen in de toekomst een gelijkaardig volume met 3 bouwlagen (waarvan 2 woonlagen) op te richten (3), doen de verwerende partij besluiten dat het aangevraagde project een *‘beperkte ruimtelijke impact’* heeft.

Nog daargelaten het gegeven dat het verslag van de projectvergadering (bij de voorstelling van het project) het *‘aantal bouwlagen’* benadrukt – iets wat niet begrensd is in artikel 8 van de aanvullende voorschriften bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (dat alleen het maximaal aantal woonlagen ter plaatse op ten hoogste 2 vastlegt) en wat de verwerende partij met de bestreden beslissing dan ook corrigeert – kan noch uit dat verslag, noch uit de beoordeling in de bestreden beslissing worden afgeleid dat de verwerende partij concreet heeft onderzocht of de ruimtelijke impact van de aanvraag beperkt is in de zin van artikel 4.4.7, §2 VCRO, met andere woorden of de ruimtelijke impact van het aangevraagde project de grenzen van het ruimtelijk functioneren van het gebied dan wel de omliggende gebieden niet overschrijdt.

De Raad stelt vast dat noch het verslag van de projectvergadering, noch de bestreden beslissing een concrete beoordeling bevat van de ruimtelijke impact van het aangevraagde project zoals bepaald en bedoeld in artikel 4.4.7, §2 VCRO en artikel 3, §3 van het Besluit Handelingen van Algemeen Belang.

Waar het verslag zelf – wegens de (niet nader gespecificeerde) bebouwingswijze in de omgeving – beperkt is tot de stijlformule dat *‘Er geen meerwaarde voor het project door de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (is)’*, beschrijft de verwerende partij wél de omgeving en het gabariet van de in die omgeving staande gebouwen, maar zonder verder onderzoek naar en een concrete beoordeling van de ruimtelijke en planologische impact van het project, en zonder onderzoek naar mogelijks alternatieve locaties en, daaraan gekoppeld, het nut of de noodzaak van een voorafgaandelijk planningsinitiatief in de zin van artikel 4.4.7, §2 VCRO en artikel 3 van het besluit Handelingen van Algemeen Belang. Niettegenstaande ze in de bestreden beslissing wel de aanvraag en de aanvrager, de planologische gegevens en de decretale afwijkingsmogelijkheden besproken heeft in het licht van de bebouwingswijze in de omgeving, steunt ze ter verantwoording van het van het gewestplan afwijkend aantal woonlagen zo goed als uitsluitend op de functionele eenheid die met het aan de overkant van de J.Bt. Dekeyserstraat gelegen rust- en verzorgingstehuis ontstaat, zonder zich rekenschap te geven van het ruimtelijk bereik van de effecten daarvan, onder meer ook op het eigendom van de verzoekende partijen dat nu (door de uitvoering van het vergunde project) tussen gebouwen van 3 tot zelfs 6 volwaardige bouw- en woonlagen komt te liggen.

Op geen enkel moment en op geen enkele wijze heeft de verwerende partij onderzocht of dit niet eerst een voorafgaand planningsinitiatief verdient, minstens blijkt uit de motivering van de bestreden beslissing niet waarom dit niet (meer) nodig zou zijn.

Zonder acht te (mogen) slaan op alle bijkomende en aanvullende stukken die op de openbare zitting en zelfs na de inberaadname nog werden ingediend, dient de Raad om bovenstaande redenen vast te stellen dat de verwerende partij het van het gewestplan afwijkende aantal woonlagen niet afdoende verantwoordt in het licht van artikel 4.4.7, §2 VCRO en artikel 3, §3 van het Besluit Handelingen Algemeen Belang.

De verwerende partij heeft niet op deugdelijke gronden besloten tot de toepassing van artikel 4.4.7, §2 VCRO, gelezen en toegepast in samenhang met artikel 3, §3 Besluit Handelingen Algemeen Belang.

Het middel is gegrond.

VII. KOSTEN

1.

De verzoekende partijen vragen om de verwerende partij te veroordelen tot de kosten, met inbegrip van een rechtsplegingsvergoeding.

De verwerende partij vraagt om de vordering te verwerpen en een rechtsplegingsvergoeding van 840 euro ten laste van de verzoekende partijen te leggen.

De tussenkomende partij vraagt om een rechtsplegingsvergoeding van 1.440 euro toe te kennen; die ten laste van de verzoekende partijen komt.

2.

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

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

3.

Op grond van artikel 21, §7, zesde lid DBRC-decreet kan een tussenkomende partij niet worden gehouden tot de betaling van de rechtsplegingsvergoeding of die vergoeding genieten. Het verzoek van de tussenkomende partij om een rechtsplegingsvergoeding te genieten, wordt verworpen.

4.

Artikel 20/1, §2 Procedurebesluit bepaalt dat het (in §1 vastgelegde) minimumbedrag van 700 euro rechtsplegingsvergoeding met 20% verhoogd wordt wanneer een vernietigingsberoep gepaard gaat met een vordering tot schorsing in de zin van artikel 40, §1 of artikel 40, §2 van het decreet.

De verhoging van 20% waarvan sprake in artikel 20/1, §2 Procedurebesluit kan evenwel maar toegekend worden voor zover een partij daarom verzoekt.

Een partij die zich beperkt tot het vorderen 'een' rechtsplegingsvergoeding, zonder dit te begroten, kan enkel aanspraak maken op de basisvergoeding, zijnde 700 euro, maar niet op de verhoging van twintig procent zoals voorzien door artikel 20/1, §2 Procedurebesluit.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. Het verzoek tot tussenkomst van het OCMW OVERIJSE is ontvankelijk.
2. De Raad vernietigt de beslissing van de verwerende partij van 9 juni 2017, waarbij aan de tussenkomende partij de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend onder voorwaarden voor het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 18 assistentiewoningen met kinderdagverblijf op de percelen gelegen te 3090 Overijse, J.Bt. Dekeyserstraat 65-67 en met als kadastrale omschrijving afdeling 6, sectie I, nummers 243T en 245G .
3. De Raad beveelt de verwerende partij een nieuwe beslissing te nemen over de aanvraag van de tussenkomende partij en dit binnen een termijn van 4 maanden te rekenen vanaf de dag na de dag van de betekening van dit arrest.
4. De Raad legt de kosten van het beroep bestaande uit het rolrecht van de verzoekende partijen, bepaald op 600 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 700 euro verschuldigd aan de verzoekende partijen, ten laste van de verwerende partij.
5. De Raad legt de kosten van de tussenkomst, bepaald op 200 euro, ten laste van de tussenkomende partij.

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

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Margot DEPRAETERE

Hilde LIEVENS