

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 19 december 2017 met nummer RvVb/S/1718/0361
in de zaak met rolnummer 1617/RvVb/0851/SA

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

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 tussenkomenende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend 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 verwerende partij dient een nota betreffende de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vevat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 5 december 2017.

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.

3.

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

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.

...”

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.

Uit de bestreden beslissing blijkt dat de aanvraag het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 18 assistentiewoningen met kinderdagverblijf behelst. Het nieuwe complex bestaat uit een aaneenschakeling van drie bouwblokken; op de plaats van het huidige woongebouw komt een nieuw volume met drie bouwlagen en een flauw hellend zadeldak. Tegenover dit volume, in de oksel van het perceel, wordt een volume met vier bouwlagen en een flauw hellend zadeldak opgericht. Beide volumes omvatten samen 18 assistentiewoningen en gemeenschappelijke ruimten. De toegangen worden voorzien in de kopse gevels, gericht naar de J.Bt. Dekeyserstraat, Belde woonblokken worden aan de oostzijde met elkaar verbonden door een éénlagig gebouw met zadeldak. In dit volume wordt het kinderdagverblijf ondergebracht. De toegang is voorzien vanop de Terhulpssteenweg. Het binnenplein dat ontstaat wordt als hof behouden.

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.

Tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 16 februari 2017 tot en met 17 maart 2017, dienen de verzoekende partijen een bezwaarschrift in.

Het agentschap Wegen en Verkeer adviseert op 23 maart 2017 voorwaardelijk gunstig.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse adviseert op 11 april 2017 voorwaardelijk gunstig.

De verwerende partij verleent op 9 juni 2017 de stedenbouwkundige vergunning. 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 III en 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, 1.BI 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 afwijkingmogelijkheid, 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 glaspartij wordt niet verduidelijkt.

Zolang vastgelegde erfdienstbaarheden niet opgeheven worden, blijven ze bestaan en dient er rekening mee gehouden te worden.

Aangaande de glaspartij die uitgaat 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 glaspartij vergelijkt met de andere glaspartijen in het complex, blijkt er geen verschil te zijn, zodat kan worden aangenomen dat doorzichtig glas voorzien wordt. Aangezien deze glaspartij 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. Dekeyserstraat 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.

WATERTOETS

(...)

Het voorliggende project heeft een beperkte oppervlakte en ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

MILIEUTOETS

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I en II van het Project-m.e.r.-besluit. Bijgevolg dient geen milieueffectenrapport te worden opgesteld. Het ontwerp komt voor op de lijst gevoegd als bijlage III van het Project-m.e.r.-besluit. De aanvraag heeft immers betrekking op rubriek 10, b): stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen).

Het dossier bevat een project-m.e.r.-screeningsnota waarin wordt nagegaan of het project, in het licht van zijn concrete kenmerken, de concrete plaatselijke omstandigheden en de concrete kenmerken van zijn potentiële milieueffecten, aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

In de bijgevoegde project-m.e.r.-screeningsnota wordt aangetoond dat de milieueffecten van het voorgenomen project niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk moeten beschouwd worden. Ik verklaar mij akkoord met deze conclusie. De opmaak van een project-m.e.r. kan dus redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens bevatten over aanzienlijke milieueffecten. Derhalve is de opmaak van een project-m.e.r. niet nodig.

(...)

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 op 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 erfdiensbaarheden blijven gerespecteerd. Inzake mogelijke inblik 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 inblik 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

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is enkel aan de orde indien de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende en de tussenkomende partij betwisten de ontvankelijkheid van de vordering.

Deze excepties moeten slechts onderzocht en beoordeeld worden wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

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

A. Hoogdringendheid

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen stellen in hun onderdeel met betrekking tot de “spoedeisendheid” dat zij voor het voortbestaan van het gebouw op hun eigendom vrezen indien het vergunde project wordt uitgevoerd. Zij stellen dat bouwtechnisch de schuur en het gebouw dat door de tussenkomende partij zal worden gesloopt als één geheel te beschouwen is. Ook verschillende leidingen zijn één en dienen voor beide gebouwen. De verzoekende partijen verwijzen daarvoor naar de eigendomsakte. Door de sloop van de woning vrezen de verzoekende partijen dan ook voor het voortbestaan van hun gebouw aangezien, naast het feit dat gemeenschappelijke leidingen en

technische installaties zullen verdwijnen, door de uitvoering van de vergunde sloopwerkzaamheden, de stabiliteit van hun gebouw niet meer is gegarandeerd. Zij stellen dat een afgescheiden afbraak niet mogelijk is.

Verder argumenteren de verzoekende partijen dat zij ook hinder en nadelen zullen ondervinden van het op te richten gebouw. Zij vrezen voor ernstige mobiliteits- en parkeerhinder rond en voor hun eigendom omdat het aangevraagde project nergens in parkeerinrichting voorziet, terwijl de activiteit van kinderopvang en assistentiewoningen bijkomend verkeer en voertuigen met zich zal meebrengen. Zij stellen dat heden de plaatselijke verkeersstoestand al bijzonder problematisch is en het bijkomend gebouwencomplex deze toestand alleen maar ernstiger maken.

Tot slot voeren de verzoekende partijen nog aan dat, gelet op de grootschaligheid van het project, de belangen van de partijen in het geding beter gediend zijn met een schorsing dan met een latere vernietiging van een vergunning die ondertussen ten uitvoer is gelegd. Zij stellen dat, eens het gebouw gerealiseerd zal zijn, de aantasting van de onmiddellijke omgeving is geschied, zodat zij zich op definitieve wijze geconfronteerd zien met een gebouwencomplex dat hen ernstige hinder en nadelen oplevert. De behandeling van deze zaak is volgens hen dan ook onverenigbaar met de behandelingstermijn van een vordering tot nietigverklaring, mede gelet op het feit dat de tussenkomen partij het project op zeer voortvarende wijze zal trachten te benaarstigen in aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen.

2.

De verwerende partij weerlegt in haar nota de aangevoerde hoogdringendheid. Zij stelt dat de beweringen van de verzoekende partijen met betrekking tot het voortbestaan van hun gebouw vaag zijn. Daarenboven heeft deze kritiek volgens de verwerende partij geen betrekking op de vergunning zelf: afbraak- en bouwwerken brengen altijd hinder mee die slechts tijdelijk is. Zij stelt bovendien dat de sloop met de nodige omzichtigheid zal gebeuren en dat, indien daarbij schade optreedt, een schadevergoeding kan gevorderd worden bij de bouwheer/aannemer.

De verwerende partij wijst ook op het feit dat de eigendom van de verzoekende partijen een niet bewoonde schuur betreft dewelke gebruikt wordt als opslagruimte waar zij slechts zeer sporadisch toegang toe nemen. Zij zullen volgens haar dan ook weinig hinder hebben van de beweende, doch niet bewezen, mobiliteits- en parkeerhinder. Nog stelt de verwerende partij dat het bouwblok C, dat zal opgericht worden naast de schuur van verzoekende partijen, nagenoeg op dezelfde plaats zal worden opgericht, dezelfde kroonlijsthoogte heeft en dezelfde inplanting, zodat er geen fundamentele wijziging plaatsvindt in vergelijking met het huidige gebouw. Het argument van de verzoekende partijen dat een schorsing aangewezen is, gelet op de grootschaligheid van het project, gaat volgens de verwerende partij niet op aangezien de decreetgever anders de schorsing als regel in plaats van als uitzondering had voorzien.

Ondergeschikt stelt de verwerende partij nog dat een belangenafweging kan overwogen worden en de schorsing niet bevolen mag worden indien de nadelige gevolgen ervan op een klaarblijkelijk onevenredige wijze zwaarder wegen dan de voordelen. Het realiseren van assistentiewoningen en een kinderkribbe zijn werken van algemeen belang. In de gemeente Overijse is er volgens de verwerende partij een grote behoefte aan zowel geschikte huisvesting voor bejaarden als aan kinderopvang. Deze werken dienen volgens haar dan ook zo snel mogelijk gerealiseerd te worden, waarbij het belang van de gemeenschap primeert op de private belangen van de buur die een aantal niet gefundeerde bezwaren formuleert. Een jarenlange blokkering van dit dossier lijkt de verwerende partij strijdig met het algemeen belang.

3.

De tussenkomende partij voert in haar verzoek tot tussenkomst aan dat niet valt in te zien waarom de verzoekende partijen zich beroepen op hoogdringendheid aangezien een hoofdgebouw wordt vervangen door een ander hoofdgebouw met ongeveer hetzelfde volume en dezelfde configuratie. Hierbij zal de muur tussen beide aanpalende eigendommen integraal vervangen worden, hetgeen een gevoelige verbetering inhoudt voor de verzoekende partijen. Daarenboven stelt de tussenkomende partij dat de zienswijze van verzoekende partijen inhoudt dat alle bouwaanvragen hoogdringend zouden zijn, aangezien zij altijd een wijziging inhouden van een bestaande toestand die men niet wil zien veranderen.

Verder stelt de tussenkomende partij dat het niet de bedoeling is geweest van de decreetgever om een administratieve rechter te doen tussenkomen in constructieve geschillen die in de eerste plaats tot de bevoegdheid behoren van architecten en ingenieurs en slechts in zeer ondergeschikte orde aan de vrederechter of de gewone rechtbank toekomen. Zij meent eveneens dat de veronderstelling van verzoekende partijen dat de hoogdringendheid gelegen is in het feit dat het gebouw zal voltooid zijn wanneer de rechter uitspraak doet, niet de juiste beoordeling is van het begrip hoogdringendheid. Dit zou volgens haar enkel spelen wanneer de verzoekende partijen voor een situatie komen te staan die onomkeerbaar is, wat hier niet het geval is aangezien de beoogde bouw zich in woongebied bevindt en qua volume en bestemming niet substantieel verschilt van de huidige bestaande constructie.

De tussenkomende partij besluit dat de verzoekende partijen nalaten met concrete en aan de zaak eigen gegevens aan te tonen dat de uitvoering van de bestreden beslissing dermate nadelige gevolgen met zich meebrengt dat een hoogdringende behandeling wenselijk is.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, op grond van artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar verzoekschrift, ondersteund met de nodige overtuigingsstukken, een uiteenzetting geven van de redenen die aantonen dat de schorsing hoogdringend is gelet op de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet houdt de vereiste van hoogdringendheid onder meer in dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar zaak onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging. Meer in het bijzonder rust op de verzoekende partij de bewijslast om met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens aan te tonen dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure te laat zal komen om de verwezenlijking van de aangevoerde nadelige gevolgen, die voor haar persoonlijk voortvloeien uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen.

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

2.

De aanvraag omvat het slopen van de bestaande bebouwing en het bouwen van 18 assistentiewoningen met een kinderdagverblijf. Het nieuwe complex bestaat uit een aaneenschakeling van drie bouwblokken, waarbij op de plaats van het huidige woongebouw een nieuw volume komt met drie bouwlagen en een flauw hellend zadeldak. Tegenover dit volume

wordt een volume met vier bouwlagen en een flauw hellend zadeldak opgericht. De toegangen worden voorzien aan de J.Bt. Dekeyserstraat. Beide woonblokken worden aan de oostzijde met elkaar verbonden door een éénlagig gebouw met zadeldak. In dit volume wordt het kinderdagverblijf ondergebracht. De toegang hiervan is voorzien vanop de Terhulpssteenweg.

Het eigendom van de verzoekende partijen betreft een loods/schuur die aanleunt tegen het te slopen (en herop te richten) gebouw (volume C). De verzoekende partijen wijzen in hun verzoekschrift op het feit dat, historisch gezien, hun eigendom en het eigendom van de tussenkommende partij één geheel met gemeenschappelijke leidingen was. Zij verwijzen hiervoor naar een eigendomsakte van 29 juni 1981.

3.

De verzoekende partijen stellen dat de schorsing gericht is op het vermijden van onomkeerbare toestanden daar zij vrezen voor voldongen feiten te zullen worden geplaatst indien de vernietigingsprocedure moet worden afgewacht. Zij vrezen onder meer ernstige mobiliteits- en parkeerhinder ten gevolge van de uit te voeren werken.

Daarnaast stellen de verzoekende partijen dat zij vrezen dat de slopingswerken ernstige gevolgen zullen hebben voor de stabiliteit van hun gebouw, alsook hun impact zullen hebben op de gemeenschappelijke leidingen en technische installaties tussen hun gebouw en het te slopen gebouw.

4.

Een zaak is alleen maar 'hoogdringend' wanneer de vrees voor schade van een zekere omvang dan wel aanzienlijke ongemakken of nadelen, een onmiddellijke beslissing wenselijk maakt en wanneer deze nadelige gevolgen niet kunnen opgevangen worden binnen de gebruikelijke termijn van de vernietigingsprocedure. In de regelgeving wordt niet vereist dat de ingeroepen nadelige gevolgen "onherroepelijk schadelijk" zouden zijn, zoals de tussenkommende partij en ook de verzoekende partijen voorhouden.

5.

5.1

Het loutere feit dat een stedenbouwkundige vergunning uitvoerbaar is geworden en de vergunninghouder 'kan' starten met de werken, volstaat op zich niet om de hoogdringendheid aan te tonen. Ook de verwijzing naar de moeilijke herstelbaarheid en dus 'voldongen feit' waarvoor de verzoekende partijen zich zouden geplaatst zien mocht er niet geschorst worden, toont op zich geen hoogdringendheid aan.

5.2

De Raad merkt bovendien op dat de verzoekende partijen geen nadelen inroepen die noodzaken tot het nemen van een schorsingsbeslissing.

In zoverre de verzoekende partijen opwerpen dat er sprake is van hoogdringendheid omdat er technische problemen kunnen ontstaan bij de sloop van het bestaande woongebouw, gelet op de vroegere bestaande gemeenschap tussen dit gebouw en hun schuur, dient de Raad vast te stellen dat hij niet bevoegd is zich uit te spreken over technische uitvoeringsproblemen. Ieder bouwwerk moet volgens de regels van de kunst opgericht dan wel afgebroken worden en bij problemen en schadeverwekkende handelingen is de burgerlijke rechtbank bevoegd.

Wat betreft de ingeroepen mobiliteits- en parkeerhinder, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen de overwegingen van de bestreden beslissing op dit punt niet in hun kritiek betrekken. In de bestreden beslissing wordt hierover gesteld:

“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.”

Het is dan ook onjuist te beweren dat er voor het project geen parkeervoorzieningen voorhanden zijn.

Bovendien geven de verzoekende partijen geen enkele informatie over het huidige gebruik van hun loods en de wijze waarop zij, met dit gebruik van hun loods, door de aanwezigheid van het nieuwe gebouw zouden geconfronteerd worden met een mobiliteits- en parkeerproblematiek.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partijen niet aantonen dat zij persoonlijk getroffen zouden worden door een ‘verzwaarde’ mobiliteits- en parkeerproblematiek bij de uitvoering van de bestreden beslissing.

In zoverre in het volledige verzoekschrift nog gewezen wordt op eventuele zintuiglijke hinder die door de uitvoering van voorliggend project zou ontstaan, stelt de Raad vast dat de verzoekende partijen niet woonachtig zijn op het naburige perceel en dat zij geenszins enig ontwikkelingsinitiatief voor hun eigendom bijbrengen. Deze aangevoerde hinder is dan ook louter hypothetisch van aard.

6.

Tot slot stellen de verzoekende partijen dat de belangen van partijen beter gediend zouden zijn met een schorsing dan met een latere vernietiging op een ogenblik dat de beslissing reeds ten uitvoer zou zijn gelegd. Zij menen dat er geen redenen zijn om de belangen van de tussenkomende partij zwaarder te laten wegen dan de hinder en nadelen die zij dreigen te ondergaan.

De Raad oordeelt niet te moeten ingaan op dit verzoek tot belangenafweging. Vooreerst voorziet artikel 40, §5 DBRC-Decreet dat het verzoek tot belangenafweging enkel kan uitgaan van de

verwerende partij of van de tussenkomende partij. Bovendien heeft de Raad hierboven reeds vastgesteld dat de verzoekende partijen er niet slagen aan te tonen dat de bestreden beslissing voor hen aanzienlijke hinder en nadelen veroorzaakt die een schorsing kunnen verantwoorden. Zij tonen ook niet aan waarom de afhandeling van het vernietigingsberoep niet zou kunnen worden afgewacht.

7.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing alleen geschorst kan worden wanneer er hoogdringendheid wordt aangetoond. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorige onderdeel heeft vastgesteld dat de verzoekende partij de hoogdringendheid niet aantoont, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 19 december 2017 door de tweede kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de tweede kamer,

Bart VOETS

Hilde LIEVENS