

# RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

## ARREST

van 27 augustus 2019 met nummer RvVb-S-1819-1367  
in de zaak met rolnummer 1819-RvVb-0738-SA

Verzoekende partijen

1. de heer **Jean-Pierre DE CLERCQ**
2. mevrouw **Magda ROMBOUTS**
3. mevrouw **Christiane VERPEUT**
4. mevrouw **Anne-Marie VERPEUT**
5. de heer **Paul VERPEUT**
6. mevrouw **Caroli MARCELIS**
7. de heer **Amaury DE LAVELEYE**

vertegenwoordigd door advocaat Theo VAN LINT, met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 1861 Meise, Hoogstraat 31a

Verwerende partij

de deputatie van de provincieraad van **VLAAMS-BRABANT**

vertegenwoordigd door advocaat Michel VAN DIEVOET, met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56

Tussenkomenende partij

de bvba **LOTEx**

vertegenwoordigd door advocaat Thomas RYCKALTS, met  
woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolvengracht 38  
bus 2

---

### I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 7 mei 2019 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 21 maart 2019.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen, met uitzondering van de vierde verzoekende partij, tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel van 31 oktober 2018 niet ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkomenende partij een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van drie eengezinswoningen op de percelen gelegen te 1780 Wemmel, Bosch zn, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie A, nummers 297H, 302A en 303C.

### II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkomenende partij verzoekt met een aangetekende brief van 27 juni 2019 om in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkomende partij met een beschikking van 16 juli 2019 toe in de debatten.

De verwerende partij dient een nota over de vordering tot schorsing en het administratief dossier in. De argumentatie van de tussenkomende partij over de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 13 augustus 2019.

Advocaat Olivier DELAEY, loco advocaat Theo VAN LINT, voert het woord voor de verzoekende partijen.

Advocaat Michel VAN DIEVOET voert het woord voor de verwerende partij.

Advocaat Julie LAUWERS, loco advocaat Thomas RYCKALTS, voert het woord voor de tussenkomende partij.

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

### **III. FEITEN**

1.

Op 20 juli 2016 weigert het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning voor twee bouwkvavels.

De gemeenteraad van de gemeente Wemmel keurt bij besluit van 14 september 2017 het tracé van de wegenis goed. Volgens de bestreden beslissing werd tegen deze beslissing beroep aangetekend. De Raad is niet op de hoogte van enige uitspraak omtrent dit beroep.

Het college van burgemeester en schepenen verleent een vergunning voor een verkaveling met drie bouwkvavels op 4 oktober 2017. Na administratief beroep verleent de verwerende partij de vergunning voor een verkaveling met drie bouwkvavels op 8 maart 2018.

Tegen deze beslissing van 8 maart 2018 werd een vordering tot schorsing en vernietiging ingediend bij de Raad. De zaak is bij de Raad gekend onder rolnummer 1718-RvVb-0567-SA. De Raad verwerpt met het arrest van 14 augustus 2018 met nummer RvVb/S/1718/1208 de vordering tot schorsing. In de procedure omtrent de vordering tot vernietiging werd nog geen uitspraak gedaan op datum van onderhavig arrest.

2.

De tussenkomende partij dient op 29 augustus 2018 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Wemmel een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor "het bouwen van drie eengezinswoningen" op de percelen gelegen te Wemmel, Bosch zn.

De percelen liggen volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse', vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977 in woongebied.

De percelen liggen ook binnen de omschrijving van een vergunde niet-vervallen verkaveling 'RMT-VGN-BB-2017-0445-DEP-01' van 8 maart 2018.

Er wordt geen openbaar onderzoek georganiseerd.

Het college van burgemeester en schepenen verleent op 31 oktober 2018 een omgevingsvergunning aan de tussenkomende partij. Het college van burgemeester en schepenen beslist:

“ ...

*Motivatie*

*Verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar*

• *Milieueffecten*

*De aanvraag heeft betrekking op een project als vermeld in bijlage III van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten, onderworpen aan milieueffectrapportage.*

*De aanvrager heeft de velden die betrekking hebben op de m.e.r.-screening ingevuld. Op basis van bovenstaande overwegingen en de ingediende m.e.r.-screenings-nota, waarbij wordt aangesloten, kan geoordeeld worden dat de aanvraag niet moet vergezeld gaan van een milieueffectrapport, aangezien geen aanzienlijke negatieve effecten worden gegenereerd.*

• *Openbaar onderzoek*

*Er werd geen openbaar onderzoek gehouden; de aanvraag valt immers niet onder de aanvragen voor een omgevingsvergunning die moeten openbaar gemaakt worden.*

• *Beschrijving van de omgeving en de aanvraag*

o *De bouwplaats is gelegen langs een gemeenteweg in het noorden van de gemeente. In de onmiddellijke omgeving treft men 2 residentiële woonwijken met uitsluitend alleenstaande eengezinswoningen op middelgrote tot grote percelen. Beide wijken worden gescheiden door een beboste strook in parkgebied.*

o *Het perceel bevindt zich tussen dit parkgebied en de parallel gelegen straat. Deze strook meet ongeveer 100m en helt gelijkmatig af in de richting van het achterliggende valleigebied. Het straatbeeld wordt gekenmerkt door zeer verscheiden bebouwing uit verschillende periodes met elk hun typische kenmerken. Ook de inplanting van de verschillende gebouwen vertoont grote verschillen.*

o *Links gelegen perceel is bebouwd met een eengezinswoning, zadeldak haaks op de straat; achteraan staat een groot bijgebouw. Het perceel is quasi volledig omringd door een hoge bomenhaag.*

o *Aan de rechterzijde treft men een reeks gebouwen (woningen 144-146), zadeldak evenwijdig met de straat en tal van bijgebouwen. Woning nr. 146 sluit deze rij af en wordt volledig omringd door de tuinen van aanpalende percelen.*

o *Op 8/03/2018 leverde de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant een verkavelingsvergunning af voor 3 bouwpercelen met een nieuwe weg haaks op Bosch. De rooilijnbreedte bedraagt 9m, de straatbreedte 6m met 2 infiltratiebermen van telkens 1,5m. Het perceel met de bestaande woning wordt uit de verkaveling gesloten.*

o *De 3 bouwkavels hebben oppervlaktes van 8,20 are, 11,84 are en 7,14 are en zijn voorzien voor eengezinswoningen in open bebouwing. Het project voorziet in een mogelijk te ontwikkelen 4de bouwkavel op naastliggend perceel, achter woning nr. 140.*

o *De woningen krijgen maximaal 2 bewoonbare niveaus en worden afgewerkt met een vrije dakvorm.*

o *Het project beoogt het bouwen van 3 eengezinswoningen.*

o *De 3 woningen hebben telkens bouwdieptes van maximaal 12m op zowel gelijkvloers als verdieping en worden afgewerkt met een plat dak met kroonlijst 6,01m.*

o *De vloerpas voor de 3 woningen wordt respectievelijk voorzien op 39,20m, 39,10m en 37,80m t.o.v. het referentieniveau.*

- o *Materialen*
    - *Gevel in sierpleister, wit*
    - *Gevel in steenstrips, antraciet*
    - *Plint in blauwe hardsteen*
    - *Ramen en deuren in aluminium, antraciet*
    - *Dorpels in blauwe hardsteen*
    - *Dorpels in aluminium, antraciet*
    - *Dakrand in aluminium, antraciet*
    - *Waterparagraaf*
  - o *Op 20/06/2017 werd een gunstig wateradvies gegeven*
  - o *Het voorwerp van de aanvraag is bijgevolg in overeenstemming gebracht met de doelstellingen en beginselen, bepaald in de artikelen 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid.*
  - o *DWA wordt voor de 3 woningen aangesloten op een pompput met reservepomp naar de openbare riolering.*
  - o *Hemelwater wordt aangesloten op een hemelwaterput van 5.000 liter. De overloop wordt aangesloten op een infiltratieput van 5.000 liter.*
  - o *Regenwaterput met herbruik van regenwater is verplicht evenals een infiltratieput.*
  - o *LOT 2 & 3: overloop RWA-installatie is aan te sluiten op de private gracht tussen beide eigendommen.*
  - o *LOT 1: overloop RWA-installatie is aan te sluiten op het huisaansluitputje. DWA-afvoer via privaatieve pompinstallatie dewelke dient aangesloten te worden op de persleiding voorzien in het openbaar domein.*
    - *Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening*
- Deze beoordeling - als uitvoering van art 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex:*
- o *functionele inpasbaarheid:*
    - *Eengezinswoningen zoals voorzien in de verkaveling en aansluitend bij de residentiële woonwijken*
  - o *mobiliteitsimpact:*
    - *Normale verkeersafwikkeling voor eengezinswoningen.*
  - o *schaal:*
    - *Conform de verkaveling.*
  - o *ruimtegebruik en bouwdichtheid:*
    - *Niet van toepassing.*
  - o *visueel-vormelijke elementen:*
    - *3 hedendaagse woningen met een bescheiden volume, volledig conform de verkavelingsvoorschriften.*
  - o *cultuurhistorische aspecten:*
    - *Niet van toepassing.*
  - o *het bodemreliëf:*
    - *Alle opgelegde verkavelingsvoorwaarden dienen strikt opgevolgd te worden.*
  - o *hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen:*
    - *Niet van toepassing.*
    - *Aanleg van de wegenis*
- De wegenis in deze verkaveling werd nog niet uitgevoerd. De gemeente kan echter een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen vergunnen voor de 3 woningen indien aan de aanvrager een voldoende financiële waarborg wordt opgelegd - VCRO, Art. 4.3.5.*

*Volgende waarborg aanleg wegnis wordt in de voorwaarden opgenomen:*

*Met de bouw van de woningen kan worden gestart indien de waarborg ten bedrage van de vermoedelijke kostprijs voor de aanleg van de wegnis- en rioleringswerken en alle nutsvoorzieningen, vermeerderd met 10% wordt gesteld.*

*De raming van de vermoedelijke kostprijs wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het schepencollege. Deze waarborg wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen en op volgende wijze: 85 % van de waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering.*

*· Algemene conclusie*

*Om bovenvernoemde redenen is het ingediende project planologisch en stedenbouwkundig-architecturaal verantwoord.*

*Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.*

*Financiële gevolgen*

*/*

*Besluit*

*Artikel 1*

*De aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen van 3 eengezinswoningen wordt vergund*

*met volgende voorwaarden:*

*· Met de bouw van de woningen kan slechts gestart worden na de oplevering van de nog aan te leggen straat of indien voorafgaandelijk een 'waarborg aanleg wegnis' wordt gesteld.*

*· Waarborg aanleg wegnis:*

*Met de bouw van de woningen kan worden gestart indien de waarborg ten bedrage van de vermoedelijke kostprijs voor de aanleg van de wegnis- en rioleringswerken en alle nutsvoorzieningen, vermeerderd met 10% wordt gesteld. De raming van de vermoedelijke kostprijs wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het schepencollege. Deze waarborg wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering.*

*...*

Tegen deze beslissing tekenen de verzoekende partijen op 24 december 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant adviseert op 11 februari 2019 voorwaardelijk gunstig:

*“ ...*

*Het oppervlaktewater van het voorwerp van de aanvraag wordt verzameld in de Amelvonnesbeek, onbevaarbare waterloop nr. 1.048/II tussen de opgenomen punten 26 en 27 van de atlas der waterlopen van Wemmel. Het is niet in de onmiddellijke nabijheid van deze waterloop gelegen. Volgens de overstromingskaart van Vlaanderen is het voorwerp van de aanvraag gelegen in een mogelijk overstromingsgevoelig gebied (afstromend hemelwater). De westelijke rand van de percelen 297h en 303c evenals de zone tussen de verkaveling en de waterloop is gelegen in parkgebied. Deze zone is volgens de biologische waarderingskaart geklasseerd als een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. In het kader van de procedure tot aanvraag van de*

omgevingsvergunning OMV\_2018102877 werd geen advies gevraagd aan de provinciale dienst waterlopen.

Voor zover de dienst waterlopen kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, kan het voorwerp van de aanvraag een effect hebben op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen en/of op het behoud van de watergebonden natuurwaarden.

Het voorwerp van de aanvraag van de bestreden omgevingsvergunning voorziet in volgende maatregelen:

- Aanleg van hemelwatervoorzieningen voor alle 3 de loten, meer bepaald hemelwaterput en hiermee verbonden infiltratievoorziening met een inhoud van telkens 5.000 liter. Dit voldoet (ruim) aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

- De overloop van de hemelwatervoorziening van de 3 loten wordt aangesloten op een getrapte buffer/infiltratiegracht. Deze werd in de initiële verkavelingsaanvraag ontworpen om afstroming van de verharde oppervlakte van de volledige wegenis (536m<sup>2</sup> +80m<sup>2</sup> per kavel) op te vangen en dit te bufferen/infiltreren. Deze voorziening is wat betreft inhoud als oppervlakte ruimer gedimensioneerd dan nodig conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. Deze gracht is opgedeeld in 4 vakken en is telkens aan de stroomafwaartse zijde van het vak voorzien van een overstortdrempel zonder afvoerbegrenzer. Het meest stroomafwaartse vak stort tenslotte over richting de vallei van de Amelvonnesbeek.

- De wegenis, opgenomen in de verkavelingsaanvraag, is in een waterdoorlatende verharding en in dakprofiel geconcipeerd en is omgeven door onverharde infiltratiebermen (cunetprofiel). Ter hoogte van het keerpunt wordt centraal een verlaagde ondiepe rechthoekige zone ontworpen die als infiltratiekom fungeert. Deze zone is eveneens in een waterdoorlatende verharding geconcipeerd.

De dienst waterlopen stelt volgende bijkomende maatregelen voor:

- De ontworpen infiltratiekom ter hoogte van het keerpunt dient voorzien te worden van een soort overloopconstructie die het overtollige hemelwater, bij extreme buien, van de kom naar de buffergracht geleidt. Dit is aangewezen om wateroverlast te voorkomen in het aangrenzend en lager gelegen lot 3 en om afstroming naar lager gelegen zones te verhinderen. Er dient immers rekening te worden gehouden met een sterke hellingsgraad van het terrein. Dit kan eventueel gerealiseerd worden door de aanleg van een draineergoot aan de bovenzijde van het keerpunt die op de gracht wordt aangesloten.

- Alle lagen van de waterdoorlatende verharding dienen minstens even doorlatend te zijn als de bodem.

Bemerkingen: Het project voorziet in een relatief beperkte verharde oppervlakte waarvan een gedeelte gravitair wordt afgevoerd naar de gemengde straatriolering, een ander gedeelte ofwel doorheen of naast de verharding infiltreert en het overige gedeelte naar de lagergelegen infiltratiekom wordt geleid. Rekening houdend met onze voorwaarden wordt overloop ervan tenslotte in de infiltratiegracht opgevangen. Volgens onze informatie geeft de bestreden aanvraag bijgevolg geen aanleiding tot een substantiële verzwaring van het watersysteem.

Mits aan deze voorwaarden voldaan is, kan de bestreden vergunningsaanvraag als verenigbaar met het watersysteem beschouwd worden.

Aangevuld met bovenvermelde opgelegde voorwaarden en maatregelen is de bestreden vergunningsaanvraag in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in de artikelen 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid.

...

De provinciale omgevingsambtenaar adviseert in zijn verslag van 8 maart 2019 om het beroep niet in te willigen en de omgevingsvergunning te verlenen. De inhoud van dit advies is identiek aan de bestreden beslissing.

Na de hoorzitting van 19 maart 2019 verklaart de verwerende partij het beroep op 21 maart 2019 ongegrond en verleent een omgevingsvergunning. De verwerende partij beslist:

“ ...

*a) MER-screening*

*In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 dient er voor de aanvraag een project-MER-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-MER-besluit). Een project-MER-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines watersysteem en mobiliteit. Zo wordt onder andere gesteld dat de impact van drie eengezinswoning slechts minimaal zal zijn in deze omgeving. Uit de projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het voorliggend project geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.*

*b) Planologisch*

*Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed volledig gelegen in een woongebied. Artikel 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen is van toepassing. De bouw van drie vrijstaande eengezinswoningen is in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woongebied.*

*Het goed maakt deel uit van de niet vervallen verkaveling van 8 maart 2018 met nummer RMT-VGN-BB-2017-0445-DEP-01, met 3 kavels voor open bebouwing en een doodlopende weg. Het betrokken goed omvat de drie kavels van deze verkaveling. Het verkavelingsplan toont op elk van deze kavels een bebouwbare oppervlakte van 15 m bij 12 m. Enkel voor kavel twee wordt een bouwbreedte van 15 m toegestaan. De bijgevoegde stedenbouwkundige voorschriften voorzien in één eengezinswoning per kavel bestaande uit maximaal twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6,50 m voor woningen met een plat dak. In dit ontwerp wordt op elke kavel een eengezinswoning opgericht met een breedte van 15 m en een bouwdiepte van 12 m. De woningen bestaan uit twee bouwlagen onder een plat dak en hebben een kroonlijsthoogte van 6,01 m boven het peil van het maaiveld.*

*Volgens artikel 1.3 van de verkaveling, betreffende de inplanting, wordt het vloerpeil van de benedenverdieping vastgelegd op minimaal het laagste punt van het maaiveld en op maximaal 25 cm boven het hoogste punt van het maaiveld telkens gemeten binnen het bouwkader. De woning op kavel 1 wordt 0,15 m lager dan dat hoogste peil ingeplant, wat nog steeds hoger is dan het laagste punt van het maaiveld binnen het bouwkader. De woning op kavel 3 bevindt zich op 0,15 m boven het hoogste punt van het maaiveld. Bij de woning op kavel 2 is het peil van het hoogste punt van het maaiveld binnen het bouwkader gelijk aan het vloerpeil.*

*Volgens artikel 3.2 van de verkaveling, die regels vastlegt voor de verhardingen, wordt een maximale oppervlakte van 75 m<sup>2</sup> vastgelegd voor de verhardingen binnen de bouwvrije strook of tuinzone. Deze verhardingen dienen op minstens 2 m van de perceelsgrenzen aangelegd te worden. Bij elke woning wordt een beperkte oprit aangelegd naar de carport, een pad naar de voordeur, een pad van de carport naar het terras en een terras bij de leefruimten achter de woning. Deze verhardingen betreffende noodzakelijke of gebruikelijke verhardingen bij een eengezinswoning en de totale oppervlakte per kavel blijft lager dan 75 m<sup>2</sup>.*

*In artikel 3.1 wordt gesteld dat er geen reliëfwijzigingen worden toegestaan uitgezonderd voor de aanleg van de noodzakelijke toegangen tot de woning of de aanleg van een terras van maximaal 30 m<sup>2</sup> tegen de woning. Het bestaande terrein betreft een hellend terrein*

waardoor per kavel redelijk wat hoogteverschillen voorkomen binnen het bouwkader. Op de gevels wordt aangegeven dat het maaiveld rond de woning overal op eenzelfde niveau wordt voorzien. Het is echter niet de bedoeling het maaiveld rond de volledige woning aan te vullen tot eenzelfde peil. Enkel ter plaatse van de noodzakelijke toegangen tot de woning (garage, voor- en achterdeur of het terras) kan een ophoging aanvaard worden. Vanaf die hoger gelegen delen dient men zo snel mogelijk weer over te gaan naar het peil van het natuurlijk maaiveld. Dit wordt als voorwaarde mee opgenomen in de vergunning. Verder kan gesteld worden dat de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de verkaveling.

c) *Watertoets*

Hoofdstuk III, afdeling I, art. 1.3.1.1 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat. Het betrokken goed is gelegen binnen een mogelijk overstromingsgevoelige zone.

De beroepsindieners vrezen dat de plaatselijke bebouwing en verharding zal zorgen voor een onmiskenbare lagere vochtindringingsgraad en gevaar op grondvochtschade, waardoor de ondergrond van de nabijgelegen percelen rechtstreeks vochthinder zal ondervinden van het bouwproject. Tevens vreest men dat het ecologisch evenwicht van het beschermde parkgebied zal verstoord worden door de verhardingen in het overstromingsgevoelige gebied: het hemelwater van het gehele project wordt geconcentreerd in één afwateringsgracht die uitmondt in de beek en mogelijk vervuild hemelwater vloeit af in het parkgebied.

In eerste aanleg werd het advies van de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant niet gevraagd. In deze beroepsprocedure werd dit rechtgezet en werd door de dienst waterlopen een gunstig advies uitgebracht voor dit project. De dienst waterlopen kan opmaken uit de documenten die bij de aanvraag gevoegd zijn, dat het voorwerp van de aanvraag een effect kan hebben op de bescherming tegen wateroverlast en overstromingen en/of op het behoud van de watergebonden natuurwaarden. Zij leggen om die reden volgende voorwaarden op:

- 'de ontworpen infiltratiekom ter hoogte van het keerpunt dient voorzien te worden van een soort overloopconstructie die het overtollige hemelwater, bij extreme buien, van de kom naar de buffergracht geleidt. Dit is aangewezen om wateroverlast te voorkomen in het aangrenzend en lager gelegen lot 3 en om afstroming naar lager gelegen zones te verhinderen. Er dient immers rekening te worden gehouden met een sterke hellingsgraad van het terrein. Dit kan eventueel gerealiseerd worden door de aanleg van een draineergoot aan de bovenzijde van het keerpunt die op de gracht wordt aangesloten;
- (...)'

De dienst waterlopen is van mening dat de bestreden aanvraag mits naleven van deze voorwaarden geen aanleiding zal geven tot een substantiële verzwaring van het watersysteem, waardoor ze als verenigbaar met het watersysteem beschouwd kan worden. Deze voorwaarden worden om die reden dan ook in deze vergunning mee opgenomen.

De beroepsindieners stellen tevens dat het voorzien van private pompsystemen voor het oppompen van hemelwater slechts tijdelijk van nut zal zijn en nooit afdoende met het oog op een efficiënte langdurige waterbeheersing. Men is van mening dat er onvoldoende infiltratievoorzieningen zijn op het eigen terrein. Per kavel wordt overgegaan tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 149 m<sup>2</sup> voorziet de aanvraag in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 5.000 l en het hergebruik van het hemelwater voor de toiletten en een buitenkraan en in de aanleg van een infiltratievoorziening met een totale inhoud van 3.000 l en een totale infiltratieoppervlakte van 9,23 m<sup>2</sup> en dit per woning. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen,



buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het overtollige hemelwater van de infiltratieput zal via de private pompsystemen wordt afgevoerd naar een persleiding op het openbaar domein. Voor deze pompen zijn specificaties vastgelegd in de verkavelingsvoorschriften die dienen gevolgd te worden. Gezien de aanvraag voor wat betreft de infiltratievoorzieningen voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en gezien de verkavelingsvoorschriften voldoende specificaties vastleggen voor de pompsystemen, wordt het bezwaar van de beroepsindieners ongegrond bevonden. Met betrekking tot de verharde oppervlakten wordt gesteld dat het hemelwater op natuurlijke wijze doorheen en naast die verharding op eigen terrein in de bodem zal infiltreren. De paden en opritten worden voorzien in waterdoorlatende materialen. De dienst waterlopen stelt hierbij als bijkomende voorwaarde dat alle lagen van de waterdoorlatende verharding minstens even doorlatend dienen te zijn als de bodem. De terrassen worden niet aangelegd in een waterdoorlatende verharding, maar hun oppervlakte is beperkt en het hemelwater kan vlot in de omliggende tuin infiltreren. Hiermee is voldaan aan de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen. In deze omstandigheden kan in alle redelijkheid verwacht worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt in de plaatselijke waterhuishouding, noch dat dit mag verwacht worden ten aanzien van het eigendom in aanvraag.

d) *Wegenis*

Volgens artikel 4.3.5 van Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een gebouw met als hoofdfunctie wonen, verblijfsrecreatie, dagrecreatie, handel, horeca, kantoorfunctie, diensten, industrie, ambacht, gemeenschapsvoorzieningen of openbare nutsvoorzieningen slechts worden verleend op een stuk grond, gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. Het terrein is momenteel ingericht als tuin en boomgaard bij de bestaande woning aan de straat Bosch. Voor dit terrein werd een verkavelingsvergunning verleend op 8 maart 2018. De wegenis- en rioleringswerken van deze verkaveling zijn nog niet aangevat. Momenteel palen de individuele kavels niet aan een voldoende uitgeruste weg.

In dit artikel wordt onder paragraaf 3 gesteld dat in het geval de opdrachtgever instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de voor het project noodzakelijke wegeniswerken, of in het geval de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen of een overheid de wegenis aanbesteedt, de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend. De wegenisaanleg werd vergund in het verkavelingsdossier en goedgekeurd op de gemeenteraad van 14 september 2017. Tegen beide beslissingen werd beroep aangetekend, maar deze beroepsprocedures hebben geen schorsend karakter. In dit geval is de opdrachtgever voor de verkaveling en de aanleg van de wegenis dezelfde als de opdrachtgever voor de bouw van de woningen. Er stelt zich dus geen probleem met betrekking tot de toepassing van artikel 4.3.5.

Tevens wordt opgemerkt door de beroepsindieners dat men misleid werd door de aanvrager die nu toch de vergunning voor de bouw van de woningen vraagt hoewel door de aanvrager werd beweerd dat men deze aanvraag zou uitstellen tot de uitspraak ten gronde over de verkavelingsvergunning door de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Feit is dat de Raad voor Vergunningsbetwistingen niet is overgegaan tot schorsing en dat de verkaveling wel degelijk kan uitgevoerd worden zolang ze niet vernietigd wordt. Door overname van de voorwaarden van de gemeente met betrekking tot de garantie tot uitvoering van de wegenis, wordt in elk geval voldaan aan de wettelijke vereisten om over te gaan tot de uitvoering van de verkaveling.

e) *Goede ruimtelijke ordening*

De beroepsindieners halen in hun nota aan dat dit project zorgt voor zichthinder, een verhoogde mobiliteitsdruk en een verstedelijking van de huidige groene omgeving. Men

vreest voor de verstoring van de rust, de privacy en het woon- en leefgenot van de omwonenden en de minwaarde van de percelen van de omwonenden. Deze bezwaren hebben echter eerder betrekking op de ordening die is ontstaan door de verkaveling.

Artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) bepaalt dat indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat onder meer geordend wordt door een verkaveling waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan voorschriften bevat die de aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, behandelen en regelen, dan worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. De verkaveling behandelt deze punten en de aanvraag voldoet aan de voorschriften van de verkaveling. De voorliggende aanvraag voor de bouw van drie eengezinswoningen is bijgevolg in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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

- mits het naleven van de opgelegde voorwaarden voldoet de aanvraag aan de voorschriften van de verkaveling van 8 maart 2018 met nummer VGN-BB-2017-0445-DEP-01, die voor de punten functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen de criteria van een goede ruimtelijke ordening weergeeft;
- gezien de voorliggende aanvraag voor de bouw van drie eengezinswoningen voldoet aan de verkaveling, is ze in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening;
- de aanvraag ligt in mogelijk overstromingsgevoelig gebied en geeft, mits naleven van de voorwaarden van de provinciale dienst waterlopen van 11 februari 2019, geen aanleiding tot een substantiële verzwaring van het watersysteem, waardoor ze als verenigbaar met het watersysteem beschouwd kan worden;
- de aanvraag voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen;
- mits overname van de voorwaarden van de gemeente met betrekking tot de uitvoering van de wegenis, is er voldoende garantie dat de volgens de verkaveling aan te leggen weg wel degelijk zal gerealiseerd worden. Er stelt zich dan ook geen probleem met betrekking tot de toepassing van artikel 4.3.5, betreffende de ligging aan een voldoende uitgeruste weg.

Na het verslag gehoord te hebben van Tom Dehaene, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

#### Besluit

1. Akte te nemen van het ontvankelijk ingediende beroep van ingediend door Olivier Delaey, Hoogstraat 31 A, 1861 Meise namens Jean-Pierre De Clercq, Magda Rombouts, Christiane Verpeut, Paul Verpeut, Caroll Marcelis en Amaury De Laveleye, derden, tegen de vergunning onder voorwaarden van het college van burgemeester en schepenen van Wemmel van 31 oktober 2018, verleend aan Lotex, Congresstraat 35, 1000 Brussel;

2. De aanvraag ingediend door LOTEX, Congresstraat 35, 1000 Brussel voor het bouwen van drie eengezinswoningen, gelegen Bosch te 1780 Wemmel, kadastraal bekend: afdeling 1, sectie A, 203a, 297h en 303c (capakeys: 22005A0302/00A000, 22005A0297/00H000, 22005A0303/00C000) te vergunnen met volgende voorwaarden:

- enkel ter plaatse van de noodzakelijke toegangen tot de woning (garage, voor- en achterdeur of het terras) kan een ophoging van het bestaande maaiveld aanvaard worden.

*Vanaf deze hoger gelegen delen dient men zo snel mogelijk weer over te gaan naar het peil van het natuurlijk maaiveld;*

- het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;*
- de normbepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 9 juni 2017 inzake breedband worden nageleefd;*
- de voorwaarden gesteld in het advies van de dienst waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant van 11 februari 2019 (als bijlage) worden stipt nageleefd;*
- de volgende voorwaarden uit de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 31 oktober 2018 worden stipt nageleefd:*
  - met de bouw van de woningen kan slechts gestart worden na de oplevering van de nog aan te leggen straat of indien voorafgaandelijk een 'waarborg aanleg wegenis' wordt gesteld;*
  - waarborg aanleg wegenis: met de bouw van de woningen kan worden gestart indien de waarborg ten bedrage van de vermoedelijke kostprijs voor de aanleg van de wegenis- en rioleringswerken en alle nutsvoorzieningen, vermeerderd met 10% wordt gesteld. De raming van de vermoedelijke kostprijs wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het schepencollege. Deze waarborg wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% na de definitieve oplevering.*

*...*

Dat 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 tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad is echter van oordeel dat de exceptie van de tussenkomende partij slechts onderzocht en beoordeeld dient te worden wanneer de voorwaarden om de schorsing 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 dat de afhandeling van de vernietigingsprocedure, die geschat kan worden op anderhalf tot 2 jaar, te laat zal komen om de verwezenlijking van de nadelige persoonlijke gevolgen voor de verzoekende partijen, voortvloeiende uit de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, te voorkomen, waarbij ook het algemeen belang zou geschaad worden.

Gelet op het overstromingsgevoelig gebied waarin de verharding zich over een grote oppervlakte zal uitstrekken, zal dit onmiddellijk gevaar op grondvochtschade opleveren, en zeker over een tijdspanne van anderhalf jaar.

Het ecologisch evenwicht van het aangrenzende parkgebied wordt verstoord door de verhardingen in het overstromingsgevoelig gebied. Mogelijk vervuild hemelwater van de wegenis zal volgens hen afvloeien via de wegenis, recht naar het parkgebied. De afwatering van de wegenis zal immers aangesloten worden op de buffergracht, die uiteindelijk recht afvloeit in de vallei van de Amelvonnesbeek, gelegen in parkgebied.

De start van de werken zal op korte termijn zowel rollend materieel als een ongewenste autotoestroom met zich meebrengen. Ook door de verhardingen, die de groene omgeving van de verzoekende partijen aanzienlijk aantasten, zal de leefkwaliteit van de verzoekende partijen aanzienlijk dalen.

In de gevoerde administratieve procedures omtrent de verkavelingsvergunning en de omgevingsvergunning worden telkens bijkomende voorwaarden opgelegd aan de aanvrager.

Zij zijn van mening dat indien dit project er komt, het gebied met quasi-zekerheid effectief overstromingsgevoelig gebied zal worden.

2.

De verwerende partij antwoordt dat de algemene opmerkingen van de verzoekende partijen over het onmiddellijk gevolg voor grondvochtschade, de verstoring van het ecologische evenwicht van het beschermde parkgebied en de fragiele waterhuishouding niet met bewijskrachtige stukken worden gestaafd. De argumenten zijn te algemeen en summier om de beweerde hoogdringendheid te verantwoorden. Er wordt evenmin door de verzoekende partijen aangetoond dat de beweerde nadelen voor hen persoonlijk zullen voortvloeien uit de bestreden vergunning.

De toestroom van rollend materieel en ongewenste auto's heeft klaarblijkelijk betrekking op de enkele personenwagens die af en toe langsheen het perceel van de eerste verzoekende partij zullen rijden op het ogenblik dat de drie geplande percelen zullen bebouwd zijn. Het af en toe voorbijrijden van een wagen langsheen een bebouwde kavel in woongebied is geen ernstig nadeel dat hoogdringend moet worden voorkomen.

De bijkomende voorwaarden die bij de aflevering van de bestreden vergunning worden opgelegd, dienen het algemeen belang en het belang van de verzoekende partijen. Deze bijkomende voorwaarden hebben geen oorzakelijk verband met de hoogdringendheid, en kunnen deze niet onderbouwen.

3.

De tussenkomende partij is van mening dat de verzoekende partijen niet aantonen dat de annulatieprocedure te laat zal komen en dat er hierdoor schade zal zijn voor de verzoekende partijen.

Zij stelt dat de verzoekende partijen *in casu* geen bewijzen bijbrengen van enig begin van werken. Zolang dat er geen sprake is van enig begin van uitvoering van de bestreden beslissing is de vereiste hoogdringendheid niet aanwezig.

Met betrekking tot de grondvochtschade en wateroverlast wordt abstractie gemaakt van het gunstig advies van de Dienst Waterlopen van 11 februari 2019 en er wordt geen eigen studie bijgebracht of enige objectief wetenschappelijke analyse op grond waarvan de Raad zou kunnen besluiten dat dit project inderdaad grondvochtschade en wateroverlast zal gaan veroorzaken of dat de voorziene infiltratiemaatregelen niet afdoende zullen functioneren.

De verstoring van het ecologisch evenwicht van het achterliggende parkgebied (vervuild water) wordt niet voldoende concreet en precies aangetoond. Bovendien wordt opgelegd dat bij ernstige regenbuien het overlopende water naast de verharding infiltreert door middel van een draineergoot naar de buffergracht waar het water kan infiltreren. Het gaat alleszins niet om persoonlijke hinder.

Een loutere beweerde mobiliteitsoverlast of een beperkte mobiliteitstoename in het kader van de uitvoering van de vergunning is geen ernstig nadeel die de schorsing bij hoogdringendheid van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing rechtvaardigt. Het betreft bovendien slechts drie eenheden gelegen in woongebied.

De bewering van de verzoekende partijen dat na uitvoering van de werken het mogelijk overstromingsgevoelig gebied effectief overstromingsgevoelig zal worden, is een niet onderbouwde hypothese.

#### *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.

Met een e-mail van 8 augustus 2019 verklaart de tussenkomende partij dat zij met de uitvoering van de met de bestreden beslissing vergunde werken zal wachten tot de uitspraak van de Raad over de gevorderde vernietiging van de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij bevestigt dit engagement op de openbare zitting van 13 augustus 2019.

De Raad kan de schorsing van de bestreden beslissing alleen bevelen wanneer dat voor de verzoekende partijen een nuttig effect heeft.

Omwille van de verklaring van de tussenkomende partij oordeelt de Raad dat er op dit ogenblik geen hoogdringendheid is.

De verklaring van de tussenkomende partij om de met de bestreden beslissing vergunde werken niet uit te voeren in afwachting van de uitspraak van de Raad in de vernietigingsprocedure voorkomt de realisatie van de door de verzoekende partijen opgeworpen nadelen.

De Raad oordeelt dan ook dat er geen hoogdringendheid is.

Wanneer blijkt dat er (nieuwe) feitelijke gegevens zijn, die indruisen tegen voormelde uitdrukkelijke verklaring van de tussenkomende partij, kunnen de verzoekende partijen de Raad desgevallend vatten met een nieuwe vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Een vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan immers gebaseerd zijn op nieuwe feiten en in elke stand van het geding gevorderd worden.

3.

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 hoogdringendheid niet is aangetoond, 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 27 augustus 2019 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De voorzitter van de vijfde kamer,

Bart VOETS

Pieter Jan VERVOORT