

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

ARREST

van 23 oktober 2018 met nummer RvVb-S-1819-0213
in de zaak met rolnummer 1718-RvVb-0724-SA

Verzoekende partijen	1. de heer Dimitri MERCKX 2. de heer Robert PHILIPS vertegenwoordigd door advocaat John TOURY met woonplaatskeuze op het kantoor te 1800 Vilvoorde, Jean Baptiste Nowélei 13
Verwerende partij	de deputatie van de provincieraad van VLAAMS-BRABANT vertegenwoordigd door advocaat Michel DIEVOET met woonplaatskeuze op het kantoor te 1000 Brussel, Wolstraat 56
Tussenkommende partij	de heer Christopher BANNER vertegenwoordigd door advocaat Walter BROOThAERS met woonplaatskeuze op het kantoor te 3090 Overijse, Esdoornenlaan 5

I. BESTREDEN BESLISSING

De verzoekende partijen vorderen met een aangetekende brief van 29 juni 2018 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de verwerende partij van 26 april 2018.

De verwerende partij heeft het administratief beroep van de tussenkommende partij tegen de weigeringsbeslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse van 5 december 2017 ingewilligd.

De verwerende partij heeft aan de tussenkommende partij een stedenbouwkundige vergunning verleend voor de bouw van een woning op een perceel gelegen te 3090 Overijse, Schransdreef 98/100, met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie N, met nummer 44w34 en 44m13.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De tussenkommende partij vraagt met een aangetekende brief van 6 september 2018 in de procedure tot schorsing en vernietiging tussen te komen.

De voorzitter van de Raad laat de tussenkommende partij met een beschikking van 12 september 2018 toe tussen te komen.

De verwerende partij dient een nota in met betrekking tot de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing en bezorgt het administratief dossier. De argumentatie van de tussenkomende partij met betrekking tot de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De kamervoorzitter behandelt de vordering tot schorsing op de openbare zitting van 9 oktober 2018.

Advocaat John TOURY voert het woord voor de verzoekende partijen.

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

Advocaat Walter BROOTHAERS 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

De tussenkomende partij dient op 1 september 2017 bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor “de bouw van een ééngezinswoning” op een perceel gelegen te 3090 Overijse, Schransdreef 98/100.

Het perceel ligt volgens de bestemmingsvoorschriften van het gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’, vastgesteld met koninklijk besluit van 7 maart 1977, in woonparkgebied.

Er is geen openbaar onderzoek georganiseerd.

De gemeentelijke dienst Openbare Werken adviseert op 12 oktober 2017 als volgt gunstig:

“ ...

De voorziene rooilijn ligt op 5,00 m uit de as van de weg. Een eventuele nieuwe afsluiting en beplanting aan de straatzijde, dient te worden voorzien achter de rooilijn op privédomein. Hagen dienen op tenminste 0,5 meter achter de rooilijn geplant te worden.

Er is voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening. De dakoppervlakte watert af naar een hemelwaterput van 5 000 liter die overloopt naar een infiltratievoorziening van 5 200 liter waarvan de overloop naar de gemengde straatriolering gaat. Het in de hemelwaterput opgevangen hemelwater wordt gebruikt voor 2 toiletten en 2 buitenkranen.

De oprit wordt conform de provinciale hemelwaterverordening uitgevoerd in waterdoorlatende verharding. Het terras watert af in de tuinzone op eigen terrein.

Het goed is niet gelegen in beschermingszone 1 of 2 van een drinkwaterwingebied.

Achter de rooilijn worden 2 toezichtputten voorzien (RWA en DWA) en dan wordt met 1 buis aangesloten op de gemengde straatriolering. Het niveau van aansluiting op de openbare riolering staat niet vermeld op de plannen. Dit dient ter plaatse nagekeken te

worden. De gemeente is niet verantwoordelijk wanneer niet gravitair kan worden aangesloten.

Met betrekking tot de hemelwatertoets (punt 37) werd volgende informatie niet op de plannen vermeld (zie ook artikel 5 §2 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening):

- het niveau van de overloop van het hemelwater, alsook de aftappunten
- de omvang en de diepte van de infiltratievoorziening en het niveau van overloop

Er dient een aanvraag tot “Keuring Privéwaterafvoer” te worden opgemaakt en bezorgd aan de dienst OW/INFRA. Voor meer inlichtingen over de keuring kan men zich richten tot de Watergroep, t.a.v. dienst keuring riolering tel. 016/24.09.53 of www.vlario.be of www.aquaflanders.be. De gemeente Overijse is niet verantwoordelijk wanneer een niet conform keuringsattest wordt afgeleverd.

Volgens de watertoets ligt het perceel mogelijk in overstromingsgevoelig gebied.
...

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse weigert op 5 december 2017 als volgt een stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomende partij:

“ ...

Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening

BESCHRIJVING VAN DE BOUWPLAATS, DE OMGEVING EN HET PROJECT

Door de reeds bestaande bebouwing en de reeds aanwezige infrastructuur, is de structuur van het gebied bekend. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woningen in open verband.

Het voorgelegde ontwerp voorziet het bouwen van een ééngezinswoning op een achtergelegen lot.

De inplanting van de nieuwe woning wordt voorzien op 10,05m van de rechter perceelgrens, op 10,08m van de linker perceelgrens. Tussen de bestaande woning en de geplande woning is een afstand van 50m. Tegenover den achterste perceelsgrens is er een afstand van 34,93m.

De totale bouwdiepte bedraagt 21,59m. De woning bestaat enkel uit een gelijkvloerse verdieping.

Het terreinniveau wordt niet gewijzigd.

De woning volgt de helling van het terrein zodat niveauaanpassingen gebeuren op het terrein.

Binnen de woning worden trappen aangebracht zodat verschillende niveaus ontstaan die het terrein volgen. De verschillende niveaus binnen de woning zijn zichtbaar in de vormgeving van het gebouw. De platte daken worden voorzien met 2 niveaus overeenkomstig de helling van het terrein. De oppervlakte van de woning bedraagt 249 m² overeenkomstig de bepalingen van toepassing in de woonparken.

De toegangsweg naar de achtergelegen woning wordt voorzien op 5 m van de rechter perceelgrens en met een breedte van 4 m.

Op het inplantingsplan is aangeduid hoe het perceel eventueel kan opgedeeld worden als dit noodzakelijk zou worden.

Na deze splitsing zal het achtergelegen perceel een oppervlakte hebben van 3078 m², het aan de straat grenzende perceel een oppervlakte van 1588 m² in overeenstemming met de oppervlakten die voor percelen in woonparken worden opgelegd.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Volgens de Vlaamse codex van ruimtelijke ordening, Onderafdeling 2. Verkavelingsvergunningsplicht Art. 4.2.15. §1. Mag niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verkavelen voor woningbouw of voor het opstellen van vaste of verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. [...] (1) (gew. Dec. 16/7/2010) Deze aanvraag voldoet niet aan dit artikel van de codex.

Volgens artikel 4.3.1 §2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan bij de beoordeling van het aangevraagde eveneens rekening gehouden worden met de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen. Het terrein situeert zich binnen het bebouwde perifeer landschap, een gebiedscategorisering van het buitengebied. Dit zijn gebieden waarbinnen uitgestrekte verkavelingen en versnipperde open ruimtes elkaar in snel tempo afwisselen zonder dat een van beide echt domineert. Intrinsiek dienen deze gebieden beoordeeld te worden als open ruimte of beboste gebieden waarbinnen residentiële bebouwing voorkomt. Ook in het geval van voorliggend terrein gaat het om een gebied met open ruimte waar zich aan de randen reeds residentiële bebouwing bevindt. De kwaliteit van deze woonbossen wordt in sterke mate bepaald door hun geringe bebouwingsdichtheid, de aanwezigheid van open ruimte, bossen, bosrestanten en parkgebieden. Het behoud van deze kwaliteiten is belangrijk. Bij elke ontwikkeling dient rekening gehouden te worden met deze landschappelijke en ecologische kwaliteiten. In deze is het een beleidsoptie om de open ruimten, woonbossen en de beboste gebieden binnen deze woonomgeving, voor de gebieden die niet gelegen zijn langsheen een uitgeruste weg, te vrijwaren en minimaal te behouden. Verdere verdichting van de residentiële omgeving is niet aangewezen. Het gebied sluit morfologisch aan bij de L. Gunsiaan en de Reebokweg, maar transformeert stilaan maar zeker naar het OLV-dal. In het verleden werden percelen on 2^{de} orde reeds individueel bebouwd, deze groeiden hoofdzakelijk historisch en liggen eerder aangesloten aan de as van de Brusselsesteenweg. Momenteel is er nog een vrij grote binnenruimte vrij van bebouwing welke ook meer aansluiting vind bij het Zoniënwoud. Het is dus aangewezen om een visie voor een globale ordening van dit binnengebied te ontwikkelen. Een individuele aanvraag staat een dergelijke globale ordening in de weg. In deze is het dus niet meer de intentie om steeds individuele inritten te creëren voor de verdere inrichting van de achterliggende percelen maar om het achterin liggende gebied als 1 geheel te ontwikkelen.

Omwille van deze visie en gezien het ontbreken van een goedgekeurde verkaveling is deze aanvraag vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar en niet in overeenstemming met de wettelijke bepalingen inzake ruimtelijke ordening en de verkavelingsplicht.

...

Tegen deze beslissing tekent de tussenkomende partij op 25 januari 2018 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 april 2018 het administratief beroep ontvankelijk en gegrond te verklaren en een stedenbouwkundige vergunning te verlenen.

Na de hoorzitting van 24 april 2018 verklaart de verwerende partij het administratief beroep op 26 april 2018 als volgt gegrond en verleent een stedenbouwkundige vergunning:

“ ...

Bespreking

De deputatie neemt kennis van het eensluidend verslag van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar van 17 april 2018 met kenmerk: RMT-VGN-BB-2018-0045-PSA-01-verslag.

(...)

5.2 Beschrijving van de plaats

Het goed is gelegen langs de Schransdreef en maakt deel uit van een uitgestrekt residentieel gebied tussen Jezus-Eik en Overijse. Langs de Schransdreef liggen voornamelijk zeer diepe percelen, met aan de straatzijde een residentiële lintbebouwing en achteraan een open maar vertuind gebied. Enkele percelen in het binnengebied tussen de Schransdreef en de Memlingdreef zijn reeds bebouwd met een woning of een loods.

Vroeger werden deze diepe percelen hoofdzakelijk gebruikt als serregronden. Nu wordt de plaats gekenmerkt door eengezinswoningen in open en halfopen bouworde. Aan de achterzijde palen de percelen langs de Schransdreef aan een uitgestrekte villawijk, met voor een woonpark vrij kleine maar goed doorgroende percelen.

Het betrokken goed, bestaande uit twee kadastrale percelen, heeft een breedte van 35,30 m en een totale diepte van 132,50 m. Op het perceel staat een ruime eengezinswoning in open bouworde bestaande uit twee bouwlagen onder een flauw hellend zadeldak. De woning staat op 10,00 m uit de as van de weg, op 14,55 m van de rechter perceelsgrens en op 4,60 m van de linker perceelsgrens. De bouwdiepte bedraagt 20 m. De diepe tuin is groen aangelegd en de laatste 60,00 m is beplant met verschillende struiken en enkele bomen aan de randen.

Het rechter aanpalend perceel is bebouwd met een eengezinswoning in halfopen verband die op de linker perceelsgrens en op ongeveer 4 m van de rand van de weg staat. De woning bestaat uit twee bouwlagen en is afgewerkt met een zadeldak met de nok evenwijdig aan de straat. Achteraan tegen het hoofdvolume staat een aanbouw bestaande uit één bouwlaag met een plat dak. De woning heeft een totale bouwdiepte van 16,30 m.

De aanpalende percelen zijn tevens diepe percelen met een tuin die groen is aangelegd, waar nog geen bebouwing aanwezig is. Aan de achterzijde grenst het betrokken perceel aan drie percelen van de Memlingdreef. Deze percelen zijn bebouwd met eengezinswoningen in open verband die een achtertuin met een gemiddelde diepte van 15 m hebben.

5.3 Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag beoogt de bouw van een tweede eengezinswoning op het betrokken perceel.

Op 5,55 m van de rechter zijgevel van de bestaande woning wordt een toegangsweg in grind, met een breedte van 4 m, aangelegd naar de achterzijde van het perceel. Een zone van 5,00 m rechts van deze weg blijft onbebouwd. De nieuwe woning wordt op 50 m achter de achtergevel van de bestaande woning opgericht. Deze woning wordt deels in het hellend terrein ingewerkt. Het gebouw heeft een breedte van 15,25 m, een diepte van 21,59 m en staat op gemiddeld 10 m van de zijdelingse perceelsgrenzen. In een zone van 10 m rond de woning worden de bestaande bomen en struiken gerooid. De overige bomen en beplantingen op het perceel blijven behouden. Achter de nieuwe woning blijft een tuin met een diepte van 35 m over.

Het gebouw bestaat uit één bouwlaag onder een plat dak. De kroonlijsthoogte aan de voorgevel bedraagt 3,54 m gemeten ten opzichte van het afgewerkte vloerpeil van de woning. Aan de achtergevel ligt de kroonlijst maximaal 4,45 m boven het peil van het natuurlijk maaiveld. Het vloerpeil van de woning volgt het natuurlijk maaiveld. Zo liggen de leefruimten aan de achterzijde van de woning 1,26 m lager dan de inkom aan de voorzijde.

Gezien het perceel enkel daalt naar de rechterachterzijde worden de slaapkamers, die zich in het linker gedeelte van de woning bevinden, aan de voor- en achtergevel terug 0,72 m hoger gelegd. Aan de achtergevel wordt het terrein beperkt uitgegraven zodat het terras kan aansluiten op het niveau van de leefruimten. Vanaf het terras gaat het niveau met een flauwe helling terug over naar het natuurlijk maaiveld.

De gevels worden opgetrokken in een roodbruin metselwerk met accenten in een houten gevelbekleding. Op de benedenverdieping liggen een ruime leefruimte met keuken, een bergplaats, een inkomhal met sanitair en vier slaapkamers. Deze ruimten zijn ingericht rond een centrale patio.

5.4 Historiek

- op 2 mei 2006 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning geweigerd voor drie kavels;
- op 25 januari 2007 werd door de deputatie beslist het beroepsschrift betreffende de weigering door het college van burgemeester en schepenen over de verkavelingsvergunning voor drie bouw kavels niet in te willigen; op 10 maart 2008 werd door het college van burgemeester en schepenen een verkavelingsvergunning geweigerd;
- op 17 januari 2017 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning geweigerd voor de bouw van een woning. Ook de deputatie heeft deze aanvraag in de zitting van 11 mei 2017 geweigerd.

5.5 Beoordeling

a) De aanvraag beoogt de bouw van een tweede eengezinswoning op een reeds bebouwd perceel. De gemeente is van oordeel dat de aanvraag niet voldoet aan artikel 4.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, betreffende het verkavelen van gronden. Volgens dit artikel mag niemand zonder voorafgaande verkavelingsvergunning een stuk grond verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen. Wanneer de aanvraag enkel de bouw van een nieuwe woning beoogt, zonder daarvoor eerst een opdeling van het perceel te doen, kan dat op voorwaarde dat de

vergunning wordt uitgevoerd voorafgaand aan de eventuele verkoop. Deze voorwaarde wordt dan ook mee opgenomen in deze vergunning. Er stelt zich bijgevolg geen probleem met betrekking tot de toepassing van artikel 4.2.15 gezien deze aanvraag niet langer onder deze toepassing valt.

b) Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) 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 en heeft een zeker kombergend vermogen. Er dringen zich in het kader van de watertoets enkele maatregelen op inzake het beperken van wateroverlast op naburige percelen en het compenseren van de inname van komberging.

De nieuwe woning wordt achteraan op het betrokken perceel geplaatst. In die zone kent het terrein een zekere helling. De vloerpeilen in de woning, die bestaat uit één bouwlaag onder een plat dak, volgen de hellingen van het terrein. Aan de linkerzijde aan de voorgevel sluit de woning aan op het peil van het natuurlijk maaiveld. Gezien het maaiveld daalt naar de rechterzijde wordt een gedeelte van de zone voor de garagepoort en de voordeur aan de voorgevel beperkt opgehoogd. Aan de rechterzijde wijzigt het reliëf over de volledige diepte van de woning minimaal. Toch worden de kamers aan de voor- en achtergevel lager ingeplant. Zo wordt het gebouw gedeeltelijk in de helling verzonken. De leefruimten aan de achterzijde liggen 1,26 m lager dan de inkomhal zodat ze hier aansluiten op het lagere peil van het maaiveld. Op die manier is er slechts een beperkte uitgraving van het terrein nodig om een vlak terras aan te leggen dat aansluit op de leefruimten. Er wordt dan ook voldoende rekening gehouden met het bestaande reliëf, waardoor er geen groot verlies is van komberging op het perceel. Vanaf de afgegraven vlakken worden flauwe hellingen voorzien naar het peil van het natuurlijk maaiveld, waardoor er geen versnelde afstroom van hemelwater zal ontstaan. Er worden voldoende maatregelen genomen waardoor men er kan vanuit gaan dat de waterproblematiek op deze plaats niet zal verzwaren. De aanvraag is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in de artikelen 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid.

c) Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde en verharde oppervlakte inhoudt zal er een vermindering van de infiltratiecapaciteit van de bodem plaatsvinden. In deze omstandigheden dient overgegaan te worden tot afkoppeling van het hemelwater, overeenkomstig de geldende stedenbouwkundige verordeningen. In functie van een totale afwaterende oppervlakte van 249,57 m² 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 5.200 l en een totale infiltratieoppervlakte van 12 m². De aanvraag beantwoordt hiermee aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Met betrekking tot de verharde oppervlakten wordt gesteld dat het hemelwater op natuurlijke wijze doorheen of naast die verharding op eigen terrein in de bodem zal 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) Het goed is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan en maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woonparkgebied. Artikelen 5 en 6 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen zijn van kracht. Het bouwen van een woning in tweede bouworde is niet in strijd met de planologische bestemmingsvoorschriften van het woonparkgebied.

e) De aanvraag beoogt de bouw van een eengezinswoning in tweede bouworde. Het betrokken perceel heeft een grote diepte, net als verschillende percelen in de Schransdreef.

Deze smalle en diepe percelen zijn ontstaan bij de bouw van serres. Ondertussen is de serrebouw nagenoeg volledig verdwenen op deze plaats en wordt voor dergelijke ruime percelen naar een andere ruimtelijke invulling gezocht. De meeste percelen zijn aan de straat bebouwd met eengezinswoningen en de ruime achtertuinen zijn groen aangelegd.

Er werden reeds enkele woningen en loodsen gebouwd in tweede bouworde in dit binnengebied.

De gemeente Overijse is van oordeel dat het terrein deel uitmaakt van een bebouwd perifeer landschap, een gebiedscategorisering van het buitengebied. Voor deze gebieden stellen ze volgende beleidsdoelstellingen voorop:

"Intrinsiek dienen deze gebieden beoordeeld te worden als open ruimte of beboste gebieden waarbinnen residentiële bebouwing voorkomt. Het beleid is erop gericht om de open ruimte, woonbossen en de beboste gebieden binnen deze omgeving voor de gebieden die niet gelegen zijn langsheen een uitgeruste weg, te vrijwaren en minimaal te behouden. Verdere verdichting van deze residentiële omgeving is niet aangewezen "

Zolang deze beleidsvisie van de gemeente niet wordt vertaald naar een ruimtelijke uitvoeringsplan, vormt ze geen doorslaggevend beoordelingselement voor stedenbouwkundige aanvragen. De beoordeling dient te gebeuren door de aanvraag te toetsen aan de voorschriften van het gewestplan, de criteria van een goede ruimtelijke ordening en op basis van de bestaande ordening op deze plaats. In elk geval heeft het perceel in dit binnengebied door zijn afmetingen, de nabijheid van voorzieningen en de bereikbaarheid via het openbaar vervoersnet voldoende potentieel om ontwikkeld te worden. Het wordt immers alsmaar belangrijker zuinig om te springen met de beschikbare ruimte. Uiteraard dient een ontwikkeling te gebeuren met respect voor de kwaliteit van de bestaande woon- en leefomgeving. Een beoordeling van het project op basis van de goede ruimtelijke ordening op deze plaats blijft noodzakelijk.

f) De percelen die achteraan grenzen aan het betrokken goed, die verder ten zuidoosten van het goed gelegen zijn en de residentiële kavels in de kern van Jezus-Eik, hebben een oppervlakte van gemiddeld 500 m² tot 1.000 m². De oppervlakte van het betrokken perceel is 4.624 m². Wanneer dit perceel zou worden opgedeeld is de oppervlakte van de nieuw gevormde kavels nog steeds twee maal groter dan de gemiddelde oppervlakte van de percelen in de omliggende woonwijken. Men kan hier niet spreken van een zware verdichting in dit bouwblok

Naar het binnengebied werd bij verschillende percelen aan de Schransdreef reeds een toegangsweg aangelegd zodat de achterliggende delen van deze percelen palen aan de straat en afzonderlijk kunnen worden afgesplitst. Op verschillende plaatsen in de randen van dit bouwblok is dergelijke doorsteek mogelijk. Het inrichten van een bijkomende weg die verschillende kavels in het binnengebied zou verbinden is hier niet aangewezen, gezien de beperkte afstand tussen de woningen aan de Schransdreef en de Memlingdreef. In een woonparkgebied is het wenselijk voldoende afstand te bewaren tussen de verschillende woningen, waardoor op deze plaats de ontwikkeling van slechts één gebouwenrij in tweede orde mogelijk is. Door voor dit perceel een eigen toegangsweg naar een nieuwe woning in tweede orde aan te leggen worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de rest van het binnengebied niet gehypothekeerd.

g) De nieuwe woning wordt achteraan op het perceel geplaatst in een zone die een zekere helling kent. De woning volgt het peil van de helling van het terrein stapsgewijs, waardoor reliëfwijzigingen tot een minimum worden beperkt. Een deel van de woning wordt in de helling geschoven en terrassen worden deels ingegraven om maximaal aan te sluiten op het peil van het natuurlijk maaiveld. Een bouwvrije strook van minstens 10 m ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen, die gebruikelijk als richtlijn wordt gehanteerd voor woningen in tweede bouworde, wordt gerespecteerd. Tevens kan men ervan uitgaan dat door deze inplanting er geen storende inkijk of hinder zal zijn ten aanzien van de aanpalende percelen. Verder kan nog opgemerkt worden dat het lage gebouw dat wordt ingewerkt in de natuurlijke helling van het terrein niet dominant of overheersend ervaren wordt ten opzichte van de omliggende bebouwing. Het gebouw integreert zich vlot op deze plaats.

h) Er wordt een toegangsweg naar de nieuwe woning op een 5,55 m ten opzichte van de bestaande woning op het perceel en op 5 m ten opzichte van de rechter aanpalende woning aangelegd. Deze zijdelingse afstand is voldoende opdat het doorgaand verkeer naar de achterliggende woning geen hinder vormt voor de bestaande woningen of hun private achtertuinen. Tevens wordt op die manier de doorgroening op deze plaats gewaarborgd. Op dit moment ligt het achterste gedeelte van het perceel er wat verwilderd bij. Enkele jaren geleden stond op deze plaats een ruime loods en was nagenoeg het volledig perceel verhard. Na het verwijderen van de loods is er heel wat groen opgeschoten. De zone rond de woning wordt over een breedte van 10 m vrij gemaakt.

Enkele bomen aan de rechterzijde van het bouwvlak, die ver genoeg van de geplande woning staan, kunnen behouden blijven. Op de laatste 25 m van het goed blijft de begroeiing ongewijzigd. Er worden voldoende initiatieven genomen om het groene karakter van het woonparkgebied te bewaren.

i) De rechter aanpalende woning is een woning in halfopen verband met een wachtgevel op de linker perceelgrens. De woning is wat kleiner dan de andere woningen in de straat en er is onvoldoende ruimte aan de linkerzijde om tegen de bestaande wachtgevel een nieuwe woning aan te bouwen. De ordening zoals ze zich nu voordoet is niet optimaal.

Een logische ontwikkeling voor deze woning is een overgang naar een bebouwing in open verband. In dit ontwerp houdt men rekening met dergelijke ontwikkeling door een vrije ruimte van 5 m vanaf de aanpalende woning tot de nieuwe toegangsweg open te laten. Er wordt ook duidelijk op de plannen aangegeven hoe de opdeling van het perceel later kan gebeuren, waardoor met zekerheid kan gesteld worden dat na opdeling beide woningen voldoende bruikbare tuinruimte behouden. De goed ruimtelijke ordening op deze plaats komt met deze aanvraag niet in het gedrang,

j) In toepassing van art. 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (beoordelingsgronden) kunnen geen opmerkingen gemaakt worden inzake gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. Evenmin zijn er cultuurhistorische aspecten die wegen op de beoordeling. De schaal van de nieuwe woning, met een grondoppervlakte van circa 250 m², stemt overeen met de schaal van de omliggende bebouwing en is niet uitzonderlijk in een woonpark. De bouw van één bijkomende woning op dit perceel heeft slechts een beperkte impact op de mobiliteit.

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

- de aanvraag valt niet onder de toepassing van artikel 4.2.15, betreffende het verkavelen van gronden;*
 - er zijn geen grote reliëfwijzigingen en de verhardingen zijn maximaal waterdoorlatend waardoor men er kan vanuit gaan dat de waterproblematiek op deze plaats niet zal verzwaren. De aanvraag is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen, bepaald in de artikelen 5 en 6 van het decreet op het integraal waterbeleid;*
 - het perceel heeft door zijn afmetingen, de nabijheid van voorzieningen en de bereikbaarheid via het openbaar vervoersnet voldoende potentieel om ontwikkeld te worden;*
 - de aanvraag leidt niet tot een zware verdichting in dit bouwblok;*
 - door voor dit perceel een eigen toegangsweg naar een nieuwe woning in tweede orde aan te leggen worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de rest van het binnengebied niet gehypothekeerd;*
 - het gebouw integreert zich vlot op deze plaats;*
 - de openheid en doorgroening op het perceel blijft gegarandeerd;*
 - de goede ruimtelijke ordening op deze plaats komt met deze aanvraag niet in het gedrang.*
- ...*

Dit is de bestreden beslissing.

IV. ONTVANKELIJKHEID VAN DE TUSSENKOMST

Een onderzoek van de ontvankelijkheid van het verzoek tot tussenkomst is alleen nodig wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De tussenkomende partij betwist de ontvankelijkheid van de vordering.

De Raad oordeelt dat de exceptie van de tussenkomende partij alleen onderzocht en beoordeeld moet worden wanneer de voorwaarden vervuld zijn om de schorsing te bevelen en, zoals hierna blijkt, is dat niet zo.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Krachtens artikel 40, §1 DBRC-decreet kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing bevelen op voorwaarde dat 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 verwijzen naar de hinder en nadelen die zij reeds met betrekking tot de betwisting van hun rechtens vereiste belang vermeld hebben, namelijk het verdwijnen van wooncomfort, van rust in de tuinzone, van groen in binnengebied en van uitzicht op het groen.

De bestaande groene omgeving zal, volgens de verzoekende partijen, door de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing onherroepelijk worden aangetast.

De verzoekende partijen stellen dat het, eens de woning is gebouwd en de toegangsweg is aangelegd, zo goed als onmogelijk is de met de bestreden beslissing vergunde woning af te breken, zodat zij dan voor een voldongen feit worden geplaatst.

Bovendien zal er, volgens hen, tegen de wachtgevel van de woning van de eerste verzoekende partij geen woning meer kunnen gebouwd worden, zodat ook de goede ruimtelijke ordening onherroepelijk en definitief in het gedrang wordt gebracht.

De realisatie van het met de bestreden beslissing vergund project creëert volgens de verzoekende partijen bovendien een onaanvaardbaar precedent van bebouwing in tweede bouworde in het binnengebied.

De (eerdere) vergeefse pogingen van de tussenkomende partij om een stedenbouwkundige vergunning te bekommen worden volgens de tussenkomende partijen voortvarend benaarstigd en de tussenkomende partij zal volgens hen niet wachten met de bouw van de woning en de aanleg van de toegangsweg.

Omwille van de ernst en het onomkeerbaar ingrijpen van de tussenkomende partij is de behandeling van de zaak volgens de verzoekende partijen onverenigbaar met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

2.

De verwerende partij benadrukt in haar repliek vooreerst dat uit vaste rechtspraak blijkt dat niemand recht heeft op een onbeperkt en onneembaar zicht.

Bovendien is het zicht van de verzoekende partijen, volgens de verwerende partij, een schuin zicht dat nauwelijks wordt aangetast door het met de bestreden beslissing vergund project.

De verwerende partij wijst er op dat uit het administratief dossier blijkt dat de tuin van de tussenkomende partij jaren geleden volgebouwd was met een loods en betonverharding, zodat de verzoekende partijen niet kunnen beweren dat hun wooncomfort aangetast zal worden door een kleine en lage eengezinswoning die gedeeltelijk in de grond is verzonken en het reliëf van het hellend terrein volgt.

Ook de toegangsweg/oprit veroorzaakt volgens de verwerende partij geen abnormale hinder, is volstrekt normaal en zal het beweerde wooncomfort van de verzoekende partijen nauwelijks aantasten.

3.

De tussenkomende partij werpt op dat noch uit het beroepsverzoekschrift van de verzoekende partijen, noch uit de door hen bijgebrachte foto's, af te leiden is wat de "enorme impact van het project op de onmiddellijke woonomgeving" is.

De ene door de verzoekende partijen bijgebrachte foto, genomen van op het terras van de eerste verzoekende partij, laat volgens de tussenkomende partij niet toe vast te stellen welke, laat staan enorme, impact de verzoekende partijen op hun woonomgeving kunnen lijden en die kan worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

De tussenkomende partij wijst op de vormgeving van de met de bestreden beslissing vergunde woning en stelt dat de hoogstammige bomen en beplantingen op het perceel behouden blijven en de struiken in een zone van 10 meter rond de nieuwe, lager gelegen, woning worden gerooid, zodat met de aanleg van een nieuwe tuin de openheid en de doorgroening op het perceel gegarandeerd blijft, het groen vergezicht, dat de verzoekende partijen claimen, niet wordt aangetast en er geen, laat staan enorme, impact is op hun woonomgeving.

De woningen van de verzoekende partijen zijn volgens de tussenkomende partij gelegen in residentieel gebied tussen Jezus-Eik en Overijse en in woonparkgebied waar alle inrichtingen en activiteiten, die verenigbaar zijn met de stedenbouwkundige bestemming van het woongebied, in principe toelaatbaar zijn en een normale burenhinder en aanwezigheid van bewoners getolereerd moet worden.

Volgens de artikelen 6.1.2.1.3 en 6.1.2.1.4 van het Inrichtingsbesluit wordt er in een woonpark een woningdichtheid van 5 à 10 woningen per hectare nagestreefd, daarbij zijn kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² gangbaar en moet er over gewaakt worden dat geen al te lage bouwdichtheden worden opgelegd, zodat er geen bouwgrond wordt verspild.

De tussenkomende partij wijst er eveneens op dat langs de Schransdreef vooral zeer diepe percelen liggen met aan de straatzijde residentiële lintbebouwing en achteraan open, maar veruind, gebied.

Enkele percelen in het binnengebied tussen de Schransdreef en de Memlingdreef zijn volgens de tussenkomende partij al bebouwd met een woning of met een loods.

Uit het dossier en de bestreden beslissing blijkt volgens de tussenkomende partij duidelijk dat de bomen en struiken in de achterliggende tuinen, die niet worden gerooid en behouden blijven, de zichten van op het terras van de eerste verzoekende partij en vanuit de achtergelegen tuin van de tweede verzoekende partij op de nieuwe woning aanzienlijk beperken, zodat er helemaal geen, laat staan een "enorme impact" is van de met de bestreden beslissing vergunde bouw van een woning.

Ook met betrekking tot de vermeende geluidshinder stelt de tussenkomende partij dat uit de door de verzoekende partij bijgebrachte foto blijkt dat er naast de woning van de eerste verzoekende partij over de volledige perceelslengte een blinde muur is opgetrokken en dat er nu al met een personenwagen naast de woning wordt gereden.

Voor de tweede verzoekende partij is de beweerde geluids- en inkijkhinder nog minder dan voor de eerste verzoekende partij.

De tussenkomende partij stelt vervolgens dat de verzoekende partijen ten onrechte niets vermelden over de behoorlijke afstand tussen hun woningen en de erachter gelegen tuinen, en de veel lager gelegen, met de bestreden beslissing vergunde, woning die wordt ingewerkt in het hellend terrein en één enkele bouwlaag onder een plat dak heeft.

Beoordeling door de Raad

1.

De verzoekende partij die zich op hoogdringendheid beroept, moet, krachtens artikel 40, §3 DBRC-decreet, in haar beroepsverzoekschrift, ondersteund met de nodige documenten, de redenen vermelden die aantonen dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hoogdringend is omwille van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

Volgens artikel 40, §1, 1° DBRC-decreet impliceert de vereiste van hoogdringendheid onder meer dat de verzoekende partij moet aantonen dat de behandeling van haar dossier onverenigbaar is met de behandelingstermijn van een vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Meer bepaald moet de verzoekende partij met voldoende concrete, precieze en aannemelijke gegevens bewijzen 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 die nadelige gevolgen kunnen worden voorkomen door een schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.

2.1

De verzoekende partijen stellen met betrekking tot de rechtens vereiste hoogdringendheid, dat

- (1) de uitvoering van de bestreden beslissing als gevolg heeft dat het bestaande groen onherroepelijk zal verdwijnen,
- (2) zij, bij het finaliseren van het met de bestreden beslissing vergund project, geconfronteerd worden met een voldongen feit,
- (3) er niet meer kan worden gebouwd tegen de wachtgevel van de woning van de eerste verzoekende partij,
- (4) de tussenkomende partij, omwille van de voorgeschiedenis van weigeringsbeslissingen, niet zal wachten met de bouw van de met de bestreden beslissing vergunde woning en de aanleg van de toegangsweg, en
- (5) de eventuele vernietiging van de bestreden beslissing onherroepelijk te laat zal komen.

2.2

De verzoekende partijen moeten aantonen dat de persoonlijke en ernstige gevolgen, die de uitvoering van de met de bestreden beslissing vergunde werken zal veroorzaken, noopt tot een hoogdringende behandeling.

De verzoekende partijen blijven in gebreke de rechtens vereiste hoogdringendheid aan te tonen en kunnen zich niet beperken tot loutere hypothesen en veronderstellingen.

2.3

De verzoekende partijen laten ook na de werkelijke omvang en het persoonlijk karakter van de door hen gevreesde gevolgen te concretiseren.

Zij beperken zich tot algemene veronderstellingen, zonder daadwerkelijk te overtuigen dat een hoogdringende behandeling van het dossier zich daarom opdringt.

De verzoekende partijen brengen slechts één foto bij, genomen vanop het terras van de woning van de eerste verzoekende partij, om aan te tonen dat het bestaande groen onherroepelijk zal verdwijnen en zij onaanvaardbare visuele hinder zullen lijden.

Het is voor de Raad echter onmogelijk op basis van deze foto het met de bestreden beslissing vergund project te situeren ten opzichte van de eigendom van de eerste verzoekende partij, laat staan in te schatten welke visuele hinder zij zal ondervinden.

De tweede verzoekende partij brengt geen enkel document bij, zodat de Raad ook voor haar onmogelijk de eventuele zwaarwichtige visuele hinder en/of nadelen kan inschatten.

De Raad oordeelt bovendien dat de door de verzoekende partijen ingeroepen zichthinder kan genuanceerd worden omdat

- (1) er een ruime afstand is tussen het met de bestreden beslissing vergund project en de woningen van de verzoekende partijen,
- (2) uit het dossier blijkt dat het met de bestreden beslissing vergund project slechts één bouwlaag onder een plat dak heeft, terwijl de met de bestreden beslissing vergunde woning deels in het hellend perceel wordt ingewerkt, en
- (3) de vergunde woning op 10 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen wordt ingeplant.

De verzoekende partijen tonen niet aan dat de door hen beweerde (visuele) hinder dermate ernstig en zwaarwichtig is dat het resultaat van de procedure tot vernietiging van de bestreden beslissing niet kan worden afgewacht.

Met betrekking tot de stelling van de eerste verzoekende partij dat er nooit meer een woning tegen de wachtgevel van haar woning kan worden gebouwd, oordeelt de Raad dat de eerste verzoekende partijen daarvoor geen enkel concreet, afdoende en pertinent gegeven bijbrengt: de loutere vaststelling dat de toegangsweg naar het met de bestreden beslissing vergund project op 5 meter van de wachtgevel van de woning van de eerste verzoekende partij wordt ingeplant, volstaat niet om dat te stellen, of aan te nemen.

3.

De Raad oordeelt dan ook dat de verzoekende partijen niet voldoende aannemelijk maken dat de door hen aangevoerde hinder en/of nadelen nopen tot een hoogdringende behandeling.

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 hoogdringendheid wordt aangetoond, en die vaststelling volstaat om de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien de Raad in het vorig onderdeel oordeelt dat de verzoekende partijen de hoogdringendheid niet aantonen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet nodig.

BESLISSING VAN DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwierpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging van de bestreden beslissing.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel in openbare zitting van 23 oktober 2018 door de vijfde kamer.

De toegevoegd griffier,

De dienstdoend voorzitter van de vijfde kamer,

Marino DAMASOULIOTIS

Eddy STORMS