

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 192.559 van 22 april 2009
in de zaak A. 191.058/X-14.031.**

In zake :

1. Cedric EYNATTEN,
 2. Elke DUFFELER,
 3. Patrick VAN MALDEREN,
- die woonplaats kiezen bij
advocaat K. VAN DE SIJPE,
kantoor houdende te 9100 SINT-NIKLAAS,
Vijfstraten 57

tegen :

1. de gemeente MEISE,
 2. het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
- dat woonplaats kiest bij
advocaat M. van DIEVOET,
kantoor houdende te 1000 BRUSSEL,
Boomstraat 14.

tussenkomende partij :

de b.v.b.a. ADVOCAAT THEO VAN LINT,
die woonplaats kiest bij
advocaat S. TIREZ,
kantoor houdende te 9280 LEBBEKE,
Brusselsesteenweg 14.

DE Wnd. VOORZITTER VAN DE Xe KAMER,

Gezien het enig verzoekschrift dat Cedric EYNATTEN, Elke DUFFELER en Patrick VAN MALDEREN op 12 januari 2009 hebben ingediend, en waarin zij de schorsing van de tenuitvoerlegging vorderen van het besluit van 3 november 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise waarbij aan de b.v.b.a. VAN LINT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van bestaande bebouwing en volgens gewijzigde plannen het oprichten van een meergezinswoning met kantoorruimtes op het gelijkvloers en ondergrondse garages te Wolvertem-Meise, Hoogstraat 51, kadastraal bekend sectie F, nrs. 468/Y, 468/X en 467/D;

Gezien de nota's van de verwerende partijen;

Gezien het verslag opgemaakt door auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan partijen;

Gelet op de beschikking van 20 maart 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 3 april 2009;

Gehoord het verslag van staatsraad J. CLEMENT;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. VAN DE SIJPE, die verschijnt voor de verzoekende partijen, van advocaat J. VAN PRAET, die loco advocaten D. VAN HEUVEN en J. BELEYN verschijnt voor de eerste verwerende partij, van advocaat F. van DIEVOET, die loco advocaat M. van DIEVOET verschijnt voor de tweede verwerende partij, en van advocaat S. TIREZ, die verschijnt voor de tussenkomenende partij;

Gehoord het andersluidend advies van auditeur T. DE WAELE;

Gelet op de artikelen 17 en 18 en titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

OVERWEEGT WAT VOLGT :

1. Rechtspleging

1.1. Met een verzoekschrift van 3 februari 2009 vraagt de b.v.b.a. ADVOCAAT THEO VAN LINT om in het geding te mogen tussenkomen. Er is grond om het verzoek in te willigen.

1.2. In haar nota vraagt de tweede verwerende partij buiten de zaak te worden gesteld aangezien het advies van 22 oktober 2008 van haar ambtenaar niet het voorwerp uitmaakt van de procedure. Op dit verzoek kan niet worden ingegaan aangezien de gunstige beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar over de vraag tot afwijking van een aantal voorschriften van het geldende bijzonder plan van aanleg (hierna: het BPA) de noodzakelijke voorwaarde vormde voor het verlenen van de bestreden stedenbouwkundige vergunning.

2. De feiten

2.1. Op het terrein aan de Hoogstraat 51 te Wolvertem-Meise, kadastraal bekend sectie F, nrs. 468/Y, 468/X en 467/D bevindt zich een eengezinswoning van twee bouwlagen, met rechts een plat dak en links een zadeldak. Vooraan rechts op dit terrein bevindt zich een winkelgebouw met één bouwlaag en een plat dak. De eerste en de tweede verzoekende partij wonen in een eengezinswoning aan de Hoogstraat 49, rechts palend aan het eerstgenoemde terrein. De derde verzoeker woont in een eengezinswoning aan de Hoogstraat 53, links palend aan het eerstgenoemde terrein.

2.2. Voornoemde terreinen zijn krachtens het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied. Ze zijn tevens gelegen binnen de “zone voor gesloten bebouwing” van het bij ministerieel besluit van 1 december 2004 gewijzigd en goedgekeurd BPA “Administratief Centrum” van de gemeente Meise. In artikel 4 “zone voor gesloten bebouwing” van de stedenbouwkundige voorschriften wordt onder meer het volgende bepaald:

“4.1. Hoofdbestemmingen

Eén- of meergezinswoningen met landelijk karakter.

4.2. Nevenbestemmingen.

Dienstverlening zoals: mutualiteit, vrije beroepen, banken, e.d., kleinhandel, ambachtelijke activiteit of horeca-activiteit (zoals: café, taverne e.d.) zijn toegelaten tot max. 50 % van het bouwvolume. Inrichtingen die abnormale rook, reuk, lawaai en/of hinder veroorzaken zijn niet toegelaten”.

2.3. Op 2 juni 2008 weigert het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een eerste stedenbouwkundige aanvraag van de tussenkomende partij voor het slopen van de bestaande bebouwing en het optrekken van een meergezinswoning met kantoorruimte op het gelijkvloers en ondergrondse garages op het eerstgenoemde terrein, gelet op het ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar met betrekking tot een afwijking van het BPA voor een gedeeltelijke uitbouw.

2.4. Op 20 juni 2008 (datum van het ontvangstbewijs) vraagt de tussenkomende partij, samen met de b.v.b.a. Duflou-Van Eesbeeck, Patricia Pollet, Theo Van Lint, Jens Van Lint, Dirk Duflou en Marc Van Eesbeeck bij het gemeentebestuur van Meise een stedenbouwkundige vergunning om de bestaande panden op het eerstgenoemde terrein af te breken, en in de plaats een

meergezinswoning van vijf bouwlagen, met op het gelijkvloers kantoorruimte en daarboven zes appartementen op te richten. Aan de rechterzijde komt een vooruitgeschoven stuk van de kantoorruimte, afgewerkt met een plat dak. Ondergronds is een parking gepland voor tien voertuigen, met archiefruimte en plaats voor de technische installaties.

2.5. Tijdens het openbaar onderzoek van 3 juli tot 1 augustus 2008 worden drie bezwaarschriften ingediend, meer bepaald door de eerste en tweede verzoekende partij, de derde verzoekende partij en een zekere Heyvaert. In het laatstgenoemde bezwaarschrift wordt onder meer het volgende gesteld:

“Het project is strijdig met de bestemming ‘Eén- of meergezinswoningen met landelijk karakter’. (Art. 4.1)

(...)

Deze bouwaanvraag is niet stedenbouwkundig verantwoord op deze locatie en ze is zeker niet ‘landelijk’ volgens de voorschriften.

Wij als burgers gaan voort op het BPA plan. Er wordt een BPA opgesteld en daar staan bepaalde voorwaarden in die dienen nageleefd te worden”.

2.6. Op 15 september 2008 verwerpt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise de bezwaren. Over de gevraagde afwijkingen van enkele voorschriften van het BPA wordt door het college een gunstig advies verstrekt, en het dossier wordt overgemaakt aan de diensten van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar.

2.7. Op 22 oktober 2008 verleent de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een gunstig advies over de aanvraag en het voorstel om bepaalde afwijkingen op het BPA toe te staan.

2.8. Met een besluit van 3 november 2008 verleent het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise de gevraagde stedenbouwkundige vergunning. Dit is het bestreden besluit waarin onder meer het volgende wordt overwogen:

“Het betreft een aanvraag tot slopen van bestaande (be)bouwing en oprichten van een meergezinswoning met kantoo(r)ruimtes op het gelijkvloers en ondergrondse garages: gewijzigde plannen.

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de uitvoeringsbesluiten.

(1) De bestemming volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld op datum van 7/3/77 ... bij besluit van de Koning is woongebied.

(2) Voor het gebied waarin de aanvraag gelegen is, bestaat er geen goedgekeurd algemeen plan van aanleg.

(3) De aanvraag werd openbaar gemaakt volgens de regels vermeld in het uitvoeringsbesluit betreffende de behandeling en de openbaarmaking van de bouwaanvragen. Er werden 3 bezwaarschriften ingediend. Het college van burgemeester en schepenen stelt vast dat deze bezwaarschriften handelen over

1. Strijdigheid met de voorschriften van het BPA 'Administratief Centrum'
2. Strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening
3. Strijdigheid met de aanwezige waterproblemen
4. Strijdigheid met het Gemeentelijk Structuurplan (GRS)
5. Strijdigheid met de veiligheid
6. De gevraagde afwijkingen van de voorsch(r)iften
7. Parkeergelegenheid is ontoereikend
8. Ontbreken van bewijs dat bezwaarindieners persoonlijk zou verwittigd zijn aangaande de wijziging van het BPA 'Administratief Centrum in 2004'.

Het college van burgemeester en schepenen neemt omtrent deze bezwaarschriften het volgende standpunt in :

(...)

1)c) Het project is niet in overeenstemming met een 'landelijk karakter' door zijn hoogte, gebruikte materialen, inplanting, volume, volledige bebouwing van het perceel, geen groendak op plat dakgedeelte, afwijking van groenvoorziening in voortuinstrook. Het is in strijd met de bepalingen vervat in art. 6 §1.2.2.1 van de omzendbrief van 8/7/1997 betreffende de toepassing van de gewestplannen waarin de woonzones met landelijk karakter wordt toegelicht. Appartementbouw is in een woonzone met landelijk karakter niet op zijn plaats.

De bouwplaats situeert zich volgens het gewestplan Halle- Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij KB 7/3/1977 in de woonzone en geenszins in de landelijke woonzone. De verordenende planvoorschriften gevoegd bij het BPA 'Administratief Centrum' betekenen een verdere verfijning van de aangeduide woonbestemming op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse in de kern van het hoofddorp Wolvertem. Deze verordenende voorschriften hebben reeds voorafgaand aan de ministeriële goedkeuring het voorwerp uitgemaakt van een decretaal vastgelegde procedure waaronder een plenair overleg met de verschillende betrokken actoren (provinciale dienst ruimtelijke ordening, agentschap ruimtelijke ordening, gewestelijk stedenbouwkundig planoloog, dienst infrastructuur, gecoro, gemeentebestuur, ...), een bekendmaking van de voorschriften en bestemmingsplan aan de bevolking, De planvoorschriften werden tijdens deze procedure zowel planologisch, ruimtelijk als stedenbouwkundig geëvalueerd door de betrokken administratieve diensten van de gemeente/provincie/gewest en nadien pas verordenend vastgelegd. Men heeft geoordeeld dat de voorschriften verbonden aan deze zone op lange termijn zullen zorgen voor een doeltreffende woonverdichting in de kern van Wolvertem, wat aansluit bij de nieuwe stedenbouwvisie, die de woonbehoefte maximaal opvangt in de uitgeruste woonkernen, de open ruimten vrijwaart en verdere verlating in de landelijke gebieden stopt. De bouwplaats bevindt zich aan één van de hoofdassen door het centrum van het hoofddorp Wolvertem op loopafstand van de kerk. In de planvoorschriften bij het BPA 'Administratief Centrum' werd op dergelijk centraal gelegen zones terecht de mogelijkheid tot meergezinswoningbouw in combinatie met een nevenfunctie verordenend vastgelegd, voorzien van stedenbouwkundige voorschriften die de ontwikkeling van een dergelijke bestemming mogelijk maken. Het project voldoet inzake bestemming, gabarit, bebouwde oppervlakte op het terrein en materialen aan de vastgelegde bepalingen van het BPA. De gestelde opmerking geeft bijgevolg

aan dat de verordenende voorschriften niet aanvaardbaar zijn maar dit kan in het kader van deze stedenbouwkundige aanvraag uiteraard niet meer als discussiepunt worden opgenomen. De bezwaarindiener kon deze argumentatie wel opwerpen ten tijde van het openbaar onderzoek met betrekking tot het ontwerp BPA 'Administratief Centrum'. Dit bezwaar is ongegrond.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen heeft kennis genomen van het eensluidend advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar, uitgebracht op 22 oktober 2008.

(...)

Het college van burgemeester en schepenen motiveert zijn standpunt als volgt :

Beknopte beschrijving.

Na het slopen van de bestaande bebouwing op het terrein wordt een meergezinswoning in gesloten bouwvorm opgericht met een ondergronds niveau en kantoorruimten op het gelijkvloers.

Stedenbouwkundige basisgegevens uit de plannen van aanleg.

De bouwplaats bevindt zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij KB van 7 maart 1977, in een woongebied. Woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf (voor zover deze om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd), voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, alsmede voor agrarische bedrijven voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

De site bevindt zich binnen de grenzen van het Bijzonder Plan van Aanleg 'Administratief centrum', oorspronkelijk goedgekeurd bij ministerieel besluit van 4 november 1999 en herzien bij ministerieel besluit van 1 december 2004 met als bestemming een- of meergezinswonen met landelijk karakter in gesloten verband, nevenactiviteiten, diensten, vrije beroepen, horeca tot max. 50% van het bouwvolume. De bouwplaats maakt geen deel uit van een niet vervallen verkaveling. De aanvraag moet daarom beoordeeld worden op basis van de verordenende planvoorschriften gevoegd bij het Bijzonder Plan van Aanleg 'Administratief centrum' en de goede plaatselijke ordening.

(...)

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving.

De bouwplaats situeert zich in het centrum van de deelgemeente Wolvertem, langs de Hoogstraat, een provinciale verbindingsweg en tevens een hoofdas doorheen de kern van Wolvertem. De bebouwing aan de Hoogstraat wordt gekenmerkt door een mix van oudere en recente woningbouw voor één- of meergezinswonen, al of niet op het gelijkvloers verweven met een commerciële- of dienstenactiviteit of vrij beroep. Het straatbeeld wordt hoofdzakelijk gevormd door een gesloten bebouwingsstructuur. Doch op een gering aantal plaatsen is een halfopen bebouwingsstructuur waarneembaar.

Op de bouwplaats bevindt zich momenteel een eengezinswoning met een commerciële ruimte tot op de mandelige rechtergrens. Aan de linkerkant van de woning is een laterale bouwvrije strook van 3m aanwezig. De aangrenzende woonkavels zijn bebouwd met een eengezinswoning in halfopen verband.

De bouwplaats is gelegen binnen de grenzen van het bijzonder plan van aanleg 'Administratief Centrum' met als bestemming een- of meergezinswonen met landelijk karakter in gesloten verband en nevenactiviteiten zoals diensten, vrije beroepen, kleinhandel en horeca tot maximum 50% van het bouwvolume. De planvoorschriften voorzien voor de aangrenzende woonkavels dezelfde bestemmingszone.

(...)

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening.

Het project is voor wat betreft de bestemming, de inplanting in gesloten bouworde en de gelijkvloerse bouwlijn, het gabarit, de bebouwbare oppervlakte op het terrein in overeenstemming met de planvoorschriften gevoegd bij het BPA 'Administratief Centrum', zoals ministerieel goedgekeurd in de laatste wijziging op 1 december 2004. Deze elementen hebben reeds het voorwerp uitgemaakt van een gunstige ruimtelijke evaluatie ten tijde van de wijziging van het voormeld BPA.

(...)

Watertoets.

Het voorliggend project heeft geen omvangrijke oppervlakte en ligt niet in een overstromingsgebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat het schadelijk effect beperkt is. Enkel wordt door de toename van de verharde oppervlakte de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Dit wordt gecompenseerd door de plaatsing van een hemelwaterput, overeenkomstig de normen vastgelegd in de geldende gewestelijke/provinciale stedenbouwkundige verordening.

Overwegende dat in dezelfde zitting beslist werd deze aanvraag op basis van hoger vermelde motiveringsgronden -in toepassing van artikel 49 van het gecoördineerd decreet- met een gunstig gevolg over te maken aan de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar voor wat betreft :

De oriëntatie van de linker en rechter perceelsgrens en uiteraard de daarmee samenhangende inplanting van het gebouw.

De toegestane bouwdiepte van 15m op de verdieping die over de volledige gevelbreedte vanaf de achtergevellijn wordt gemeten in plaats van de bouwlijn die aan de rechter zijde van het perceel over een beperkte breedte (4m70) met 4m40 meer naar voor verspringt.

De gedeeltelijke afwerking van de dakconstructie met een dakvlak zonder hellingsgraad boven het laagbouwvolume aan de straatzijde (oppervlakte 20,68m²) en ter hoogte van de noklijn tussen de twee hellende dakvlakken in. De kroonlijsthoogte van de laagbouw op de bouwlijn zijnde 3m65 in plaats van de vigerende minimale kroonlijsthoogte van 8m.

De plaatsing van ondergrondse technische installaties in de achteruitbouwstrook zoals 2 regenwaterputten van 10.000 liter, een septische put en rioleringaansluiting.

Gelet op de beslissing van de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar d.d. 22 oktober 2008 - ref. 8.00/2/CBS.119365 waarbij de gevraagde afwijkingen worden toegestaan.

(...)”.

3. De grondvoorwaarden tot schorsing

Krachtens artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State kan slechts tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden besloten onder de dubbele voorwaarde dat ernstige middelen worden aangevoerd die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden en dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen.

3.1. Het eerste middel

3.1.1. Het aangevoerde eerste middel

In het eerste middel wordt de schending aangevoerd van artikel 2 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, van artikel 4.1 van de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA “Administratief Centrum” van de gemeente Meise, van “het begrip goede ruimtelijke ordening”, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het motiveringsbeginsel en van “de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel”.

In het verzoekschrift wordt het middel onder meer als volgt toegelicht:

“De hoofdbestemming van het betrokken gebied is (...) woningen met landelijk karakter en ondergeschikt is kantoorfunctie (vrije beroepen) toegestaan.

Middels de wijziging bij MB van 1.12.2004 (...) werd de beperking van twee woonlagen in het BPA afgeschaft (art. 3.B.3.0 woonlagen der gebouwen).

Deze beperking dient echter nog steeds samen gelezen te worden met de hoofdbestemming van de bebouwing: (een- of meergezins)woningen met landelijk karakter.

Hoewel de nevenbestemming kantoorruimte (vrij beroep) is toegestaan neemt zulks niet weg dat de hoofdbestemming dient gerespecteerd. Anders gesteld: het feit dat een nevenbestemming is toegestaan betekent niet ipso facto dat de hoofdbestemming niet langer dient gevolgd. Het feit dat de betrokken percelen volgens het vigerende gewestplan zijn gelegen in woongebied, doet hieraan niets af. Immers, het BPA dat verordenende kracht heeft, verfijnt (...) de gewestplanbestemming.

N.a.v. de behandeling van de bezwaarschriften overweegt het CBS desbetreffend als volgt:

‘De bouwplaats situeert zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, goedgekeurd bij KB 7/3/1977 in de woonzone en geenszins in de landelijke woonzone. De verordenende planvoorschriften gevoegd bij het BPA ‘Administratief Centrum’ betekenen een verdere verfijning van de aangeduide woonbestemming op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse in de kern van het hoofddorp Wolvertem. Deze verordenende voorschriften hebben reeds voorafgaand aan de ministeriële goedkeuring het voorwerp uitgemaakt van een decretaal vastgelegde procedure waaronder een plenair overleg met de verschillende betrokken actoren (provinciale dienst ruimtelijke ordening, agentschap ruimtelijke ordening, gewestelijk stedenbouwkundig planoloog, dienst infrastructuur, gecoro, gemeentebestuur, ...), een bekendmaking van de voorschriften en bestemmingsplan aan de bevolking, ... De planvoorschriften werden tijdens deze procedure zowel planologisch, ruimtelijk als stedenbouwkundig geëvalueerd door de betrokken administratieve diensten van de gemeente/provincie/gewest en nadien pas verordenend vastgelegd. Men heeft geoordeeld dat de voorschriften verbonden aan

deze zone op lange termijn zullen zorgen voor een doeltreffende woonverdichting in de kern van Wolvertem, wat aansluit bij de nieuwe stedenbouwvisie, die de woonbehoefte maximaal opvangt in de uitgeruste woonkernen, de open ruimten vrijwaart en verdere verlinting in de landelijke gebieden stopt. De bouwplaats bevindt zich aan één van de hoofdassen door het centrum van het hoofddorp Wolvertem op loopafstand van de kerk. In de planvoorschriften bij het BPA 'Administratief Centrum' werd op dergelijk centraal gelegen zones terecht de mogelijkheid tot meergezinswoningbouw in combinatie met een nevenfunctie verordenend vastgelegd, voorzien van stedenbouwkundige voorschriften die de ontwikkeling van een dergelijke bestemming mogelijk maken. Het project voldoet inzake bestemming, gabarit, bebouwde oppervlakte op het terrein en materialen aan de vastgelegde bepalingen van het BPA. De gestelde opmerking geeft bij gevolg aan dat de verordenende voorschriften niet aanvaardbaar zijn maar dit kan in het kader van deze stedenbouwkundige aanvraag uiteraard niet meer als discussiepunt worden opgenomen. De bezwaarindiener kon deze argumentatie wel opwerpen ten tijde van het openbaar onderzoek met betrekking tot het ontwerp BPA 'Administratief Centrum'. Dit bezwaar is ongegrond.(...)'.

Nu het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, noch de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25/1/2002 en 25/10/2002 (alwaar deze terminologie verscheidene malen voorkomt) een definitie bevat van hetgeen men onder 'landelijk' begrijpt, dient men terug te grijpen naar de spraakgebruikelijke betekenis zoals deze valt af te leiden uit Van Daele:

'landelijk (bijv. naamw.)

bij het platteland behorend, daarbij passend, zoals men het daar aantreft (veelal met gedachte aan iets natuurlijks, iets eenvoudig
synoniem: rustiek'.

Besloten dient dan ook te worden dat de notie 'landelijk' zich onderscheidt van 'stedelijk', nu het refereert aan het platteland.

Toegepast in casu:

De nevenbestemming op zichzelf beschouwd brengt de hoofdbestemming in casu niet in het gedrang, doch de grootschaligheid van het project in zijn geheel doet dit wel.

Bovenop de kantoorruimte op de gelijkvloerse verdieping wordt woonruimte gecreëerd op de niveaus +1, +2 en duplexen, derwijze dat - mits aftopping van het dak - een totale hoogte van 15 meter wordt bereikt. Zodoende kan niet langer sprake zijn van de notie 'landelijk karakter'. A fortiori wanneer men de directe omgeving in ogenschouw neemt: de aanpalende woningen van verzoekers tellen twee verdiepingen + zolder met een nokhoogte van resp. 10,30m en 10,50m (derde verwerende partij).

Door zich in casu te beperken tot de overweging dat 'in de planvoorschriften bij het BPA 'Administratief Centrum' op dergelijk centraal gelegen zones terecht de mogelijkheid tot meergezinswoningbouw in combinatie met een nevenfunctie verordenend [werd] vastgelegd, voorzien van stedenbouwkundige voorschriften die de ontwikkeling van een dergelijke bestemming mogelijk maken' wordt in de bestreden beslissing niet (of minstens onvoldoende) gemotiveerd waarom het voorliggend project alsnog voldoet aan de bepaling opgenomen in art. 4.1 van het BPA (met daarin de notie 'landelijk karakter').

De weerlegging van het ingediende bezwaar is dan ook minstens onvoldoende gemotiveerd.

Op p. 14 van het bestreden besluit overweegt het CBS dat men tijdens de laatste wijzigingsprocedure van het vigerende BPA welke heeft geleid tot het MB d.d. 1.12.2004, 'heeft geoordeeld de voorschriften verbonden aan deze zone op langer termijn zullen zorgen voor een doeltreffende woonverdichting in de kern van Wolvertem'.

Niet alleen blijkt deze terminologie nergens expressis verbis uit het BPA, bovendien strijdt woonverdichting manifest met de notie 'landelijk karakter'. Minstens wordt niet geargumenteed - ondanks opwerping bij bezwaarschrift - hoe de beide noties met elkaar te verzoenen zijn.

In casu zijn appartementsgebouwen uiteraard toegestaan, doch de grootschaligheid van voorliggend project laat niet toe het nog als landelijk of rustiek te omschrijven".

3.1.2. Beoordeling van de ernst van het eerste middel

In het middel wordt onder meer de onvoldoende motivering aangevoerd van de weerlegging van het bezwaar dat het project bij gebreke aan landelijk karakter niet beschouwd kan worden als een 'meergezinswoning met landelijk karakter' zoals bedoeld door het BPA "Administratief Centrum".

De verzoekende partijen voeren op het eerste gezicht terecht aan dat -bij gebreke aan nadere omschrijving- het woord "landelijk" in zijn spraakgebruikelijke betekenis van "bij het platteland behorend" moet worden begrepen.

Op het eerste gezicht behoudt het bestreden besluit het stilzwijgen over de redenen waarom het vergunde gebouw als "bij het platteland behorend" kan worden beschouwd.

De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij werpen tegen dat het ontwerp voldoet aan de "technische" voorschriften van het BPA inzake gabarit, bebouwde oppervlakte en materialen "die de vertaling zijn van hetgeen de ontwerpers van het BPA hebben bedoeld met de term 'meergezinswoning met landelijk karakter'". Op het eerste gezicht kan deze redenering niet worden gevolgd daar ze erop neerkomt dat de woorden "met landelijk karakter" in het BPA overtoollig en inhoudsloos zouden zijn, terwijl een stedenbouwkundig voorschrift steeds zinvol moet worden geïnterpreteerd.

De tweede verwerende partij werpt tegen dat de argumentatie met betrekking tot het landelijk karakter moet worden verworpen omdat de onmiddellijke omgeving bestaat uit woningen, landbouwbedrijven, kantoorgebouwen en de snelweg A12. Op het eerste gezicht mist deze tegenargumentatie pertinentie daar het middelonderdeel de motivering inzake de overeenstemming met het BPA bekritiseert en niet geput is uit een gebrek aan overeenstemming met de onmiddellijke omgeving.

Er wordt voldaan aan de voorwaarde dat een ernstig middel moet worden aangevoerd, zoals bedoeld door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

3.2. Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

3.2.1. Het aangevoerde moeilijk te herstellen ernstig nadeel

In het verzoekschrift voeren de verzoekende partijen volgend moeilijk te herstellen ernstig nadeel aan:

“Verzoekende partijen zijn directe aangelanden van het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft.

De bestreden beslissing staat zoals hoger aangegeven de bouw toe van een meergezinswoning (10 woonentiteiten) met, naast ondergrondse garages (10 autostaanplaatsen), maar liefst vijf verdiepingen: kantoorruimtes op het gelijkvloers, telkens 3 appartementen op de eerste en tweede verdieping, 4 appartementen op de beide duplexverdiepingen onder het dak.

Vanuit de resp. achtertuinen van verzoekers zullen verzoekers en (hun) gezin uitkijken op de geplande ‘meergezinswoning’ met afgetopt dak met een hoogte van maar liefst 15 meter (hoogte welke nergens expressis verbis wordt vermeld in de betreden beslissing (...).

Alle omliggende woningen hebben maximaal 2 verdiepingen + zolder. De woningen van verzoekende partijen hebben een nokhoogte van resp. 10,30m en 10,50m (verzoekende partij sub 3).

Realiseren van het beoogde veroorzaakt manifest visuele hinder en is niet in overeenstemming met de thans bestaande bebouwing in de straat van verzoekende partijen.

Uit de simulatie van het project op een recent genomen foto blijken de (wan)verhoudingen tussen het project enerzijds en de directe omgeving anderzijds. Tevens blijkt dat aanzienlijk veel zon en licht ontnomen wordt aan de woningen van verzoekers en een gedeelte van de tuin (...). Dit tast niet enkel de levenskwaliteit en het wooncomfort aan maar zal eveneens de verwarmingskosten de hoogte injagen.

Zoals hoger aangegeven zal bij afwijking van art. A.3.2. van het BPA, de bouwdiepte in meer ontstaan van 4,40m, hetgeen in een aanzienlijk groter geveloppervlak resulteert en vermeerdering van het volume met 697 m³ (...), of verhoudingsgewijs 18% volumetoename.

Bovendien zou bij het afwijken van het voorschrift m.b.t. het aanvangspunt voor het vaststellen van de bouwdiepte, bij een eventuele nieuwbouw op het perceel van verzoekende partijen sub 1 en 2, de stedenbouwkundige homogeniteit van het BPA in het gedrang gebracht worden. Inderdaad voorziet het bestemmingsplan qua vormgeving kant Hoogstraat een trapsgewijze gevelstructuur als overgang van de bouwzone m.b.t. huizen nrs. 55, 53, 51, 49 en 47.

De inkleuring van art.4.1 van het BPA is voor huis nr. 49 nu al ongunstig. De afstand tussen de achterste rooilijnen op het perceel nr. 19 en van nr. 51 is reeds van die aard dat een meergezinswoning de lichtinval, levenskwaliteit en wooncomfort, in grote mate aantast. Een bijkomende afwijking, als tegemoetkoming aan de bouwhonger van de aanvrager verergert dit alleen maar.

Gezien de afstand tussen de woning van verzoekers sub 1 en 2 en het project, is er vanaf de appartementen aan de straatkant directe inkijk op de achterzijde van de woning nr. 49. Dit gegeven wordt versterkt door de voorziene terrassen. Dit betekent een ernstige inbreuk op de privacy (...).

Reeds in de bestreden beslissing overweegt het CBS als volgt (...):

‘(...) wordt met het ontworpen laag- bouwvolume en het achteruittrekken van de verdiepingen in deze zone gezorgd voor een geleidelijke overgang van de gevelopbouw. De laagbouw grenst aan de rechter perceelsgrens. De aangrenzende woning rechts staat deels voor de bouwlijn van het laagbouwvolume ingeplant. De inplanting van de gebouwen verloopt ter hoogte van deze twee percelen trapsgewijs. De woning van de rechterbuur betreft een tweegevelwoning met twee volwaardige bouwlagen onder de kroonlijst. Een aantal gevelopeningen van de woning hebben zicht op de rechterzijgevel van het nieuwbouwproject en zijn bovendien noordelijk georiënteerd. Deze elementen samen maken dat de overgang met een laagbouwvolume en het achteruittrekken van de voorgevel op de verdiepingen in de zone van de uitsprong, de lichtinval ten goede komt langsheen een groot gedeelte van de vrije zijgevel van deze aangrenzende woning, alsmede in de leefruimten. Aan de ontwerper werd bijkomend een bezonningsstudie gevraagd waarop aangegeven de bezonningsgraad wanneer a) de verwezenlijking conform het BPA zijnde boven de uitsprong aan de straatgevel een kroonlijsthoogte van 8 meter 50 en hellende dakconstructie en wanneer b) de verwezenlijking conform het huidige voorstel met de uitsprong bestaande uit 1 bouwlaag en een plat dak. De studie geeft aan dat zich ter hoogte van de achtergevel van de woning en directe omgeving geen enkele wijziging voordoet en aan de voorkant van de zijgevel van de woning op een aantal momenten een significante verbetering voordoet met het voorstel. Enkel tijdens de maand juni tussen 8 en 9u ‘s morgens is er een minieme wijzigende schaduwkegel ter hoogte van het dak en vlakbij de achterzijde van het bijgebouw d.w.z. gr ca 16 meter achter de achtergevel van de woning. De bezonning in de open tuinzone blijft volledig behouden’.

Wat voorafgaat impliceert, gesteld dat het correct zou zijn, quod non, evenwel dat de bezonningsgraad en de lichtinval van verzoekende partij sub 3 gelet op de situering ten aanzien van de noordpijl op het inplantingsplan, wel ernstig verminderd wordt (...).

Tot slot geldt uiteraard ook het financiële belang en het morele belang voor verzoekende partijen.

De waarde van de percelen van verzoekende partijen daalt onmiskenbaar als gevolg van de plannen van de aanvrager.

Verzoekende partijen sub 1 en 2 waren net voor aanvang van de aanvraagprocedure welke leidde tot de thans bestreden procedure begonnen met een stapsgewijze, doorgedreven renovatie van hun woning. Als gevolg van de aanvraag hebben zij deze plannen thans opgeschort.

Gelet op het bovenstaande kan niet betwist worden dat verzoekende partijen beschikken over een moeilijk te herstellen ernstig nadeel”.

3.2.2. Beoordeling van het moeilijk te herstellen ernstig nadeel

De eerste verwerende partij stelt zich aangaande het moeilijk te herstellen ernstig nadeel te gedragen naar de wijsheid van de Raad van State. De tweede verwerende partij en de tussenkomende partij menen dat de aangevoerde

nadelen niet kunnen worden aangenomen daar een bezonningsstudie uitwijst dat de realisatie van het bouwproject zal resulteren in een verbetering van de lichtinval en het gros van de ingeroepen nadelen het gevolg is van de voorschriften van het vigerende BPA.

De bezonningsstudie waarop de tweede verwerende partij en de tussenkomende partij zich beroepen vergelijkt het “maximaal volume volgens BPA” met het “aangevraagde volume”, zodat ze niet dienstig kan worden aangevoerd ter weerlegging van een nadeel inzake zon- en lichtinval dat voortvloeit uit de vervanging van de bestaande gebouwen door het vergunde gebouw.

De aangevoerde nadelen kunnen niet worden verworpen omdat ze zouden voortvloeien uit het BPA aangezien de verzoekende partijen in hun eerste middel precies de schending van dit BPA aanvoeren.

De verzoekende partijen voeren in hun uiteenzetting voldoende concrete gegevens aan die aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van het bestreden besluit een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen zoals dit is bedoeld door artikel 17, § 2 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State.

OM DIE REDENEN BESLIST DE RAAD VAN STATE :

Artikel 1.

Het verzoek tot tussenkomst van de b.v.b.a. ADVOCAT THEO VAN LINT in het administratief kort geding wordt ingewilligd.

Artikel 2.

Bevolen wordt de schorsing van de tenuitvoerlegging van het besluit van 3 november 2008 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise waarbij aan de b.v.b.a. VAN LINT de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor het slopen van bestaande bebouwing en volgens gewijzigde plannen het oprichten van een meergezinswoning met kantoorruimtes op het gelijkvloers en ondergrondse garages te Wolvertem-Meise, Hoogstraat 51, kadastraal bekend sectie F, nrs. 468/Y, 468/X en 467/D.

Artikel 3.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de vordering tot schorsing wordt uitgesteld.

De uitspraak over de bijdrage in de betaling van de kosten van de tussenkomst wordt uitgesteld.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op tweeëntwintig april 2009, door :

de H.	J. CLEMENT,	wnd. kamervoorzitter, staatsraad,
Mevr.	S. DE CLERCQ,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

S. DE CLERCQ.

J. CLEMENT.