

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 202.042 van 18 maart 2010
in de zaak A. 176.993/X-13.027.**

In zake:

1. de b.v.b.a. WERNER KONINCKX
2. Werner KONINCKX
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Yves Loix
kantoor houdend te 2018 ANTWERPEN
Mechelsesteenweg 27
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

1. de gemeente MEISE
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Theo Van Lint
kantoor houdend te 1860 MEISE
Hoogstraat 31
bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marc Van Bever
kantoor houdend te 1850 GRIMBERGEN
Pastoor Woutersstraat 32, bus 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij:

de n.v. A & G INVEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Jan Hamels
kantoor houdend te 3000 LEUVEN
Koning Leopold I-straat 20
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 21 september 2006, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van 18 juli 2006 van het college van burgemeester
en schepenen van de gemeente Meise waarbij aan August Smeyers namens
de n.v. A & G INVEST de stedenbouwkundige vergunning wordt verleend voor de
afbraak van twee bestaande woningen en de oprichting van een meergezinswoning

met zes wooneenheden en ondergrondse garage in gesloten bouworde te Meise, Brusselsesteenweg 121-123, kadastraal bekend sectie F, nrs. 336/C/2, 336/Z en 336/B/2.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partijen hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 17 januari 2007. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partijen hebben een laatste memorie ingediend. De eerste verwerende partij en de tussenkomende partij hebben een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 5 maart 2010.

Staatsraad Pierre Lefranc heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Floris Sebreghs, die loco advocaat Yves Loix verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Theo Van Lint, die verschijnt voor de eerste verwerende partij, advocaat Kristine Luyck, die loco advocaat Marc Van Bever verschijnt voor de tweede verwerende partij, en advocaat Lut Leys, die loco advocaat Jan Hamels verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest andersluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. Op 18 april 2006 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij een aanvraag in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van 2 bestaande woningen en de oprichting van een meergezinswoning met 6 wooneenheden en ondergrondse garage in gesloten bouworde aan de Brusselsesteenweg 121-123 te Meise, op de percelen kadastraal bekend sectie F, nrs. 336/C/2, 336/B/2 en 336/Z.

3.2. De betrokken percelen zijn volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied. Ze zijn niet gelegen binnen het gebied van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan, noch binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet vervallen verkaveling.

3.3. De eerste verzoekende partij is eigenaar van het links aanpalende perceel, gelegen aan de Brusselsesteenweg 125. De tweede verzoeker bewoont de woning die zich op dit perceel bevindt.

3.4. Tijdens het openbaar onderzoek van 24 april 2006 tot 23 mei 2006 dienen de verzoekende partijen een bezwaar in, waarin ze het volgende laten gelden:

“Als eigenaar van het aanpalend perceel: (afd. 1) sectie F nr. 336 C4, huis, Brusselsesteenweg 125 wensen wij bezwaar in te dienen tegen bovenvermelde bouwaanvraag en dit om de volgende redenen:

1. De realisatie van de bouwaanvraag overstijgt manifest de draagkracht van de omgeving en is vanuit stedenbouwkundig opzicht onaanvaardbaar. In het bijzonder zou de realisatie van de bouwaanvraag tot een ernstige schending leiden van de privacy van de bewoners van het aangrenzende pand, Brusselsesteenweg 125.
2. De realisatie van de bouwaanvraag impliceert dat lichten en uitzichten worden aangebracht in strijd met de voorschriften van art. 675 e.v. B.W., met permanente hinder voor ons perceel.
3. De realisatie van de bouwaanvraag zou tevens betekenen dat voor het toekennen van de bouwvergunning op de nummers 123 en 121 andere criteria zouden gelden dan voor de toekenning van de bouwvergunning op het nummer 125 nog maar 2,5 jaren geleden (...), wat onder meer een schending van het gelijkheidsbeginsel inhoudt (artikel 10 en 11 Grondwet).

Gegeven deze bezwaren, die in bijlagen aangehecht aan deze brief omstandig worden toegelicht, vragen wij u om de hogervermelde bouwaanvraag niet goed te keuren en desgevallend de aanvragende bouwheer de richtlijnen mee te geven die gewenst zijn om de privacy en ‘lichten en zichten’ van de directe burens te respecteren.

In de aangehechte bijlagen 1 en 2 - dewelke als één geheel met onderhavige brief moeten worden beschouwd - worden deze bezwaren uitvoerig toegelicht.

Wij begrijpen dat de bouwheer deze twee percelen heeft gekocht om opbrengstwoningen te maken. En wij streven een goed nabuurschap na. Wij stellen echter vast dat met het voorliggende plan geprobeerd wordt het onderste uit de kan te halen door geen rekening te houden met bestaande situaties. Twee kleine woningen worden in de voorliggende bouwaanvraag immers uitgebreid naar 6 appartementen waarvan 4 met twee slaapkamers en 2 met drie slaapkamers. In totaal gaat het dus om 14 slaapkamers met daarbovenop de gewone woonruimtes van woonkamer, keuken, badkamer, en ook nog terrassen, onderkeldering en garages. De verlenging van de bouwdiepte en de verdere inplanning die nodig is om dit te realiseren overstijgt de draagkracht van de omgeving en leidt tot de vermelde onaanvaardbare schending van privacy. Het aanbrengen van lichten en zichten door de verlenging van de bouwdiepte leidt tot permanente hinder voor de bewoners van het perceel op de Brusselsesteenweg 125.

Daarom vragen wij dat U de bouwaanvraag in deze optiek becommentarieert naar de bouwheer toe en afwijst, minstens dat U hem de nodige randvoorwaarden oplegt”.

3.5. Op 19 juni 2006 brengt het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een gunstig preadvies uit.

3.6. De gemachtigde ambtenaar verleent op 29 juni 2006 een gunstig advies, waarin hij zich aansluit bij het standpunt van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise.

3.7. Bij het bestreden besluit van 18 juli 2006 van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise wordt de gevraagde stedenbouwkundige vergunning verleend mits het naleven van een aantal voorwaarden. Eén van deze voorwaarden betreft “het beloopbaar terras op de eerste verdieping bij wooneenheid 6 zowel links als rechts af te schermen met de voorgestelde materialen (licht plaatmateriaal - hoogte 180cm)”.

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4.1. De verzoekende partijen leiden een eerste middel af uit de schending van artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (hierna: DRO), van artikel 43, § 2, eerste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996

(hierna: het gecoördineerde decreet), van artikel 19, laatste lid van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en van de uitdrukkelijke motiveringsplicht zoals voorzien in de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: de motiveringswet).

In het middel voeren de verzoekende partijen aan dat een stedenbouwkundige vergunning dient te worden geweigerd indien blijkt dat de betrokken constructie overdreven hinder zal veroorzaken voor de burenen en dat er rekening dient te worden gehouden met een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, volgens een goede plaatselijke ordening, waarbij de onmiddellijke omgeving van het perceel en de inplanting van het project in rekening dienen te worden gebracht.

In concreto doen de verzoekende partijen gelden dat de bestreden beslissing niet afdoende gemotiveerd is waar zij stelt dat de inplanting van het gebouw in overeenstemming is met de gangbare stedenbouwkundige principes, zonder dat wordt verduidelijkt wat de bedoelde “gangbare stedenbouwkundige principes” zijn en op welke wijze daaraan werd getoetst. Ze verwijzen naar welbepaalde “vastgelegde” stedenbouwkundige normen uit de praktijk waarbij gangbare normen gehanteerd worden van 17 meter bouwdiepte voor het gelijkvloers, 12 meter bouwdiepte voor de eerste verdieping en 9 meter bouwdiepte voor de tweede verdieping. Volgens de verzoekende partijen worden deze gangbare stedenbouwkundige normen door het vergunde project geschonden, aangezien de bouwdiepte van de bestaande woningen, die op het gelijkvloers 15,50 meter bedroeg, door het nieuwbouwproject wordt uitgebreid tot een gelijkvloerse diepte van 21,63 meter aan de linkerzijde en 17 meter aan de rechterzijde. Ook op de verdiepingen worden de voormelde normen volgens de verzoekende partijen overschreden, aangezien een bouwdiepte van 14,87 meter wordt voorzien in plaats van de gangbare 12 meter. Ze stellen dat hierbij “nog eens supplementair het groenterras (dient) te worden bijgeteld, zodat men te maken heeft met een kennelijke overschrijding van de algemeen gangbare bouwdiepte”. De verzoekende partijen besluiten dat de overweging dat het gebouw in overeenstemming is met de gangbare stedenbouwkundige principes, niet alleen niet afdoende is, doch tevens feitelijk onjuist is.

Voorts voeren de verzoekende partijen aan dat door de overdreven bouwdiepte de draagkracht van het gebied wordt overschreden en dat dit zorgt voor mindere bezonning en een inbreuk betekent op hun privacy. Ze stellen dat de verre inplanting van de terrassen op de eerste verdieping, bestaande uit twee bangkirai terrassen en voor het overige aangekleed als groenterras, inblikmogelijkheden

creëert in hun woning. De twee ramen in de zijgevel op de tweede verdieping geven volgens de verzoekende partijen uit op “de badkamer op de tweede verdieping, in de kamer van de zoon van de verzoekende partij op de tweede verdieping, in de kamers van de twee kinderen op de eerste verdieping, in de badkamer, in het bureau, in de recreatieruimte en in de keuken”. De verzoekende partijen stellen dat het vergunde project “kennelijk van aard is om overdreven hinder voor de burens te veroorzaken en met andere woorden de maat van de gewone ongemakken tussen burens overschrijdt”. De verzoekende partijen voeren aan dat, rekening houdend met de bouwdieptes van het project en de schending van de privacy van de verzoekende partijen, het vergunde project niet inpasbaar is in de onmiddellijke omgeving en bijgevolg in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en dat deze aspecten in de bestreden beslissing niet worden gemotiveerd, hoewel deze nochtans besproken werden in het bezwaarschrift.

Beoordeling

4.2.1. Luidens de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet moet elke eenzijdige rechtshandeling met individuele strekking die uitgaat van een bestuur en die beoogt rechtsgevolgen te hebben voor één of meer bestuurden of voor een ander bestuur, in de akte de juridische en feitelijke overwegingen vermelden die aan de beslissing ten grondslag liggen. Die motivering moet “afdoende” zijn.

Wat betreft de beoordeling van de verenigbaarheid van een aanvraag met de goede plaatselijke ordening, volgt uit de voornoemde bepalingen dat de stedenbouwkundige vergunning duidelijk de met de plaatselijke aanleg of de ruimtelijke ordening verband houdende redenen moet opgeven waarop de vergunningverlenende overheid haar beslissing steunt.

Het komt aan de Raad van State niet toe zijn beoordeling van een goede plaatselijke aanleg in de plaats te stellen van die van de bevoegde administratieve overheid. In de uitoefening van het hem opgedragen wettigheidsstoezicht is de Raad van State enkel bevoegd na te gaan of de bevoegde administratieve overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij op grond daarvan in redelijkheid tot het besluit is kunnen komen dat de aangevraagde vergunning verenigbaar is met de eisen van een goede plaatselijke aanleg.

4.2.2. Het bestreden besluit bevat de volgende ter zake relevante motivering:

“Gelet op de beslissing van het schepencollege dd. 19 juni 2006 waarbij deze aanvraag als volgt werd geëvalueerd:

Beknopte beschrijving van het project :

Het project voorziet in het slopen van twee woongebouwen en de oprichting van een meergezinswoning in gesloten bouworde met 6 wooneenheden en een ondergrondse garageruimte.

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.

Ingevolge artikel 8 van de aanvullende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het aantal woonlagen hier beperkt tot maximaal 2.

De site bevindt zich noch binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg, noch binnen de grenzen van een niet vervallen verkaveling. De aanvraag moet daarom beoordeeld worden op basis van de bepalingen van het gewestplan en de algemene regels in verband met de verenigbaarheid van de aanvraag met de goede plaatselijke ordening zoals vereist krachtens het artikel 19, derde lid, van het koninklijk besluit van 28 december 1972.

Andere zoneringsgegevens van het goed :

///

Verordeningen :

- Het besluit van de Vlaamse regering van 1/10/2004 houdende de vaststelling van de gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

- De provinciale verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, goedgekeurd door de minister op 7 juni 2005.

De horizontale dakoppervlakte van het woongebouw bedraagt 262,14 m². Het gedeelte van de dakoppervlakte opgevat als extensief groendak wordt niet in rekening gebracht. Het hemelwater afkomstig van het dak wordt opgevangen in een regenwaterput van 12500 liter. Het regenwater wordt nuttig gebruikt. De richtlijnen vervat in de hoger vermelde gewestelijke en provinciale verordening worden nageleefd.

Adviezen :

Het project werd in het kader van de brandveiligheid voor advies overgemaakt aan de brandweer van Londerzeel op 18/4/2006.

Openbaar onderzoek :

De aanvraag werd overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering van 05.05.2000 onderworpen aan een openbaar onderzoek van 24/04/2006 tot en met 23/05/2006. Het proces-verbaal van sluiting vermeldt één individueel bezwaarschrift waarvan de hoofdlijnen betrekking hebben op de schending van de privacy voor de bewoners van het pand Brusselsestw. 125 enerzijds door het voorzien van terrassen op de verhoogde bouwhoogte van de 1e verdieping (groendak, traditioneel terras) anderzijds door de ramen in de zijgevel op de 2e verdieping; het project wijkt af van de bouwdiepte van de woningen die worden gesloopt op het desbetreffend perceel en bovendien uitgebreid tot 21m63; de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden nu twee woningen moeten plaatsruimen voor één groot gebouw.

Het college neemt ten opzichte van het bezwaarschrift het volgende standpunt in :

- de schending van de privacy voor de bewoners van het pand Brusselstew. 125 enerzijds door het voorzien van terrassen op de verhoogde bouwhoogte van de 1e verdieping (groendak, traditioneel terras) anderzijds door de ramen in de zijgevel op de 2e verdieping : Daar de gelijkvloerse bouwdiepte verder r(ei)kt dan deze op de verdiepingen ontstaat op de eerste verdieping een plat dak. Het ontwerp voorziet in de ontwikkeling van een niet beloopbaar extensief groendak. De aanleg van extensieve groendaken wordt door de provincie Vlaams-Brabant gestimuleerd en zelfs gesubsidieerd in het kader van de waterbeheersing, het isolerend karakter, de esthetische en ecologische meerwaarde. Het betreft hier een niet beloopbaar extensief groendak met mossen, vetplantjes, e.d. kortom met een gering gewicht waardoor geen aangepaste dakconstructie aanwezig is. Het ontwerp geeft een duidelijk verschil aan met het begaanbaar terras bij elke wooneenheid, wat wordt aangelegd in bangkirai en een geringe oppervlakte heeft zijnde 12 m². De inplanting van het terras bevindt zich aan de zijde van de bezwaarindiener op een voldoende afstand van de erfgrans variërend van min. 2m³⁷ tot 2m⁹⁰. De bepalingen van het burgerlijk wetboek met betrekking tot 'lichten en zichten' worden nageleefd. Bovendien heeft de bezwaarindiener dd. 03/11/2003 een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor het slopen van een bijgebouw en het oprichten van een nieuwbouwcomplex tot op de mandelige grens met de desbetreffende bouwlocatie voor de realisatie van een recreatieruimte, garage en burelen bij zijn bestaande woning. De bouwdiepte van deze nieuwbouw bedraagt ter hoogte van de mandelige grens op het gelijkvloers 21m⁶¹ en op de verdieping 15m⁸⁰ met daarachter een toegankelijk terras van +/- 4m diepte. De achter- en deels de zijgevelwand had een raamopening tot op de grond dat uitgaaf op het terras met zicht naar de achtertuinzone en zijdelingse mandelige grens. Gezien dit begaanbaar terras tot aan de mandelige grens r(ei)kt, werd een groenscherm opgelegd over een breedte van 2m teneinde een strook van 2m naast de erfgrans onbruikbaar te maken en te voldoen aan de bepalingen vervat in het burgerlijk wetboek omtrent 'rechtstreekse lichten en zichten'. Het toegankelijk terras in dit ontwerp situeert zich op meer dan 2m van de mandelige grens en is rondom omgeven door het niet beloopbaar extensief groendak. De achterlijn van het project op het verdiep inclusief de ruimte van het terras bedraagt 14m⁸⁷, wat ongeveer 6m korter is dan de achterlijn van het project van de klager met de terrasruimte op de verdieping ingerekend. Er kan in dit geval moeilijk sprake zijn van de schending van de klager zijn privacy wetende dat de betrokkene zelf een toegankelijke terrasruimte op de verdieping heeft tot op nipt 2m van de erfgrans en bovendien verder r(ei)kt dan wat voorzien is in dit project. Idem dito voor het aangehaalde bezwaar met betrekking tot de vensteropeningen in de zijgevel op de dakverdieping. De zijgevelwand van de dakverdieping bevindt zich op min. 2m⁰² en max. 2m⁶¹ van de erfgrans van de klager. In de dakverdieping situeren zich de slaapruidten en het bijhorend sanitair. Dit bezwaar is ongegrond.

- het project wijkt af van de bouwdiepte van de woningen die worden gesloopt op het desbetreffend perceel en bovendien uitgebreid tot 21m⁶³: Het project sluit aan de linker zijde aan op de wachtgevel van de recente nieuwbouw van de bezwaarindiener en verspringt aan de rechter zijde naar een totale bouwdiepte van 17m . Er is geen norm dat de bestaande bouwdiepte van oude bebouwing op een woonkavel moeten worden gehandhaafd. Er dient over gewaakt dat de nieuwe situatie de woonkwaliteit op de aangrenzende percelen niet in het gedrang brengt. Het voorgesteld project brengt gelet op de ruime configuratie van het perceel geen ongemak buiten de normale proporties voor de aangelanden teweeg. Het bezwaar is ongegrond.

- de ruimtelijke draagkracht van de omgeving wordt overschreden nu twee woningen moeten plaatsruimen voor één groot gebouw : Het feit dat twee eengezinsgebouwen worden vervangen door één gebouw met als bestemming

een meergezinswoning is evenwel op zich niet strijdig met de goede ruimtelijke ordening. Een dergelijk project kan wel andere vragen van ruimtelijke ordening oproepen dan een eengezinswoning, omdat een dergelijk project specifieke vraagstukken oproept van parkeergelegenheid, andere inplanting, bouwhoogte, e.d.. Meergezinswoningen wekken vaak weerstand door de buurt op doordat hierdoor een andere woontypologie in een buurt wordt geïntroduceerd en dit een andere soort van mensen aantrekt. Dergelijke bezwaren betreffen evenwel niet de ruimtelijke ordening, maar wel het woonbeleid. In zoverre dergelijke beleidsbezwaren moeten worden beantwoord, kunnen zij enkel met beleidsargumenten worden beantwoord. Een ruimtelijk beleid moet er luidens artikel 4 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening op gericht zijn om te voldoen aan de behoeften van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang worden gebracht. Hierbij kan verwezen worden naar de woonbehoeftestudie die de gemeente Meise heeft opgemaakt waaruit blijkt dat de kleinere gezinnen momenteel reeds in de meerderheid zijn, dat de tendens van de gezinsverdunding zich zal verderzetten en dat er bijgevolg een reële behoefte is aan kleinere woningen. Het bestuur beschouwt deze nieuwe woningtypologie als een gunstig element. Bovendien bestaat de wijk niet uit één soort woningtypologie. In de onmiddellijke omgeving komen zowel ruime meergezinswoningen als kleinere eengezinswoningen in gesloten en half-open verband voor. De omgeving in haar geheel genomen is een mix van woongebouwen met een grote architecturale verscheidenheid. Het voorstel doet dus geen afbreuk aan een eventueel homogeen karakter van de wijk. De bouwplaats situeert zich net in het centrum van de deelgemeente Meise. Het voorzieningennetwerk ligt op loopafstand van de site. Dergelijke bouwlocaties zijn aangewezen voor een inbreidingsgericht woonproject waaronder meergezinswoningbouw. De bestemming is bovendien verenigbaar met de planologische voorschriften die van toepassing zijn op het gebied. De ruime oppervlakte van het perceel laat een dergelijk volume toe. Achter het gebouw rest nog een achtertuinzone met een bouwdiepte van min. 25m, wat ruimschoots voldoet in een centrumzone. Deze elementen samen maken dat het voorstel zorgt voor een goede ruimtelijke aanleg. Dit bezwaar is eveneens ongegrond.

Historiek :

- Het project werd naar aanleiding van een overleg met de regioverantwoordelijke van ROHM aangepast aan de gangbare stedenbouwkundige principes.
- Het pand op het linker aangrenzend perceel heeft vrij recent het voorwerp uitgemaakt van een stedenbouwkundige vergunning dd. 03/11/2003 - ref. ROHM 186/AB/115534/03-B45.

Beschrijving van de bouwplaats, de omgeving en het project :

De bouwplaats situeert zich aan de Brusselsesteenweg, die een belangrijke toegangsweg vormt naar het centrum van Meise. De omgeving is samengesteld uit aaneengeschaalde woongebouwen al of niet in combinatie met een commerciële activiteit. De recentere bebouwing verschilt qua architectuur van de historische kernbebouwing. Er is een duidelijk wisselend straatbeeld aanwezig. De gebouwen zijn grotendeels samengesteld met twee volwaardige bouwlagen en een dakvolume. Langs de Brusselsesteenweg bevinden zich eveneens gebouwen met drie bouwlagen en dakvolume. Zowel links als rechts van de bouwlocatie situeert de bebouwing zich tot op de mandelige grens. Links betreft dit een recent project met een hedendaagse architectuur bestaande uit twee volwaardige bouwlagen en een plat dak, rechts een bijgebouw (garagebox) van een woning bestaande uit één bouwlaag. De woongebouwen die gesloopt worden op de desbetreffende gronden hadden tevens een inplanting tot op de mandelige grens.

Het project beoogt het slopen van twee woongebouwen en de oprichting van een meergezinswoning. In totaal zijn zes woongelegenheden in het gebouw ondergebracht. Een groot gedeelte van het gebouw vertoont twee bouwlagen met centraal een uitspringend volume dat een derde bouwlaag vormt en waarin de nachtvertrekken zijn ingericht van het onderliggend appartement. De zijgevels van deze derde bouwlaag bevinden zich op enige afstand van de erfgrans, nl. links vooraan 2m02 - achteraan 2m65, rechts vooraan 1m69-achteraan 1m66. In de gelijkvloerse bouwlaag situeren zich drie wooneenheden en in de tweede bouwlaag drie wooneenheden. De parking bevindt zich ondergronds en biedt 14 autostaanplaatsen alsook een aantal bergingen. De totale bouwdiepte van het gebouw bedraagt boven het maaiveld ter hoogte van de linker mandelige grens 21m63 - de rechter mandelige grens 17m en onder het maaiveld 21m63 over de hele breedte. De bouwlijn van het gebouw sluit ter hoogte van de mandelige grens aan op deze van de aangrenzende bebouwing. Het betreft een dakstructuur zonder hellingsgraad. Het gebouw sluit qua profiel en hedendaagse architectuur aan op de recente linker aangrenzende verbouwing. De gevelwand wordt op het gelijkvloers bekleed met grijze natuursteen en op de verdiepingen met een wit-lichtgrijs getinte crepi. Het plat dak van de eerste verdieping wordt quasi volledig bekleed met een extensief groendak, uitgezonderd ter hoogte van de living wordt voor elke wooneenheid een begaanbaar terras in bangkirai voorzien van 2m87 op 4m20 aan één zijde voorzien van een afscherming met een hoogte van 1m80. De achtertuin fungeert als tuinzone voor de gelijkvloerse wooneenheden.

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening :

Het project heeft betrekking op het verwezenlijken van een meergezinswoning, wat in overeenstemming is met de planologische voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, inzonder art. 5 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen. Binnen de centra van de dorpen moet gestreefd worden naar een verdichting van de woonfunctie om de daar bestaande infrastructuur en voorzieningen beter te benutten. Het gebouw hanteert dezelfde hedendaagse vormgeving als de linker aangrenzende woning, idem dito voor wat betreft het profiel. Het plat dak beperkt de impact op de omgeving en het totaal bouwvolume. De inplanting van het gebouw is in overeenstemming met de gangbare stedenbouwkundige principes en voldoet ruimschoots, temeer gezien de situering van het terrein in het centrum van de woonkern. Het niet beloopbaar extensief groenterras op de eerste verdieping komt naast de waterbeheersing ook het uitzicht en de woonkwaliteit voor de wooneenheden op de verdieping ten goede. Het begaanbaar terras bij de wooneenheden betreft een beperkte oppervlakte (12 m²) op voldoende afstand verwijderd van de erfgrans (nl. 2m37 ten opzichte van de linker erfgrans en 1m09 ten opzichte van de rechter erfgrans). Het terras wordt aan de rechter zijde voorzien van een afscherming. Het lijkt aangewezen het terras van de wooneenheid 6 links eveneens te voorzien van een afscherming waardoor alle zicht ten opzichte van de linker buur ontnomen wordt ofschoon rekening werd gehouden met de bepalingen vervat in het burgerlijk wetboek met betrekking tot 'lichten en zichten'. Het project is zowel stedenbouwkundig als planologisch gerechtvaardigd.

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/gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Gelet op het totaal bouwvolume van het gebouw zijnde 2680 m³ waardoor het project onderworpen is aan het bindend advies van de gemachtigde ambtenaar.

Overwegende dat in dezelfde zitting deze aanvraag met een gunstig gevolg werd overgemaakt aan de gemachtigde ambtenaar mits het beloopbaar terras op de eerste verdieping bij wooneenheid 6 zowel links als rechts wordt afgeschermd.

Gelet op het schrijven van de gemachtigde ambtenaar dd. 29 juni 2006 ref. 186/AB10419/06-B45 waarbij hij zich aansluit bij de inhoud van hoger vermelde beslissing en dientengevolge een voorwaardelijk gunstig advies uitbrengt. Gelet op het gecoördineerd decreet houdende de ruimtelijke ordening”.

4.2.3. Uit de hierboven geciteerde motivering blijkt dat de bezwaren van de verzoekende partijen met betrekking tot de schending van de privacy en de overschrijding van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving in het bestreden besluit op een omstandige wijze worden weerlegd. Bovendien wordt aan deze bezwaren deels tegemoet gekomen, nu in het bestreden besluit wordt gesteld dat “het (...) aangewezen (lijkt) het terras van de wooneenheid 6 links eveneens te voorzien van een afscherming waardoor alle zicht ten opzichte van de linker buur ontnomen wordt ofschoon rekening werd gehouden met de bepalingen vervat in het Burgerlijk Wetboek met betrekking tot ‘lichten en zichten’”, en dit als een voorwaarde in de bestreden vergunning wordt opgenomen. De stelling van de verzoekende partijen dat de in het bezwaarschrift aangehaalde aspecten onbeantwoord zijn gebleven, mist dan ook elke feitelijke grondslag. Met hun betoog maken de verzoekende partijen evenmin aannemelijk dat de vergunningverlenende overheid deze aspecten kennelijk onredelijk zou hebben beoordeeld.

4.2.4. De verzoekende partijen kunnen niet gevolgd worden waar zij stellen dat de overweging dat “de inplanting van (het) gebouw in overeenstemming is met de gangbare stedenbouwkundige principes” een stijlformule is, zonder verdere verduidelijking. De verwerende partijen merken terecht op dat deze zinsnede niet op zich, maar in de context van de overige overwegingen dient gelezen te worden. Zo overweegt het bestreden besluit voorafgaandelijk aan de bedoelde overweging onder meer dat “de bouwlijn van het gebouw (...) ter hoogte van de mandelige grens aan (sluit) op deze van de aangrenzende bebouwing”, dat “binnen de centra van de dorpen (...) gestreefd (moet) worden naar een verdichting van de woonfunctie om de daar bestaande infrastructuren en voorzieningen beter te benutten” en dat “het gebouw (...) dezelfde hedendaagse vormgeving als de linker aangrenzende woning (hanteert), idem dito voor wat betreft het profiel”. In het licht van deze overwegingen is de door de verzoekende partijen bekritiseerde zinsnede

geenszins inhoudsloos. Waar de verzoekende partijen stellen dat het vergunde project de gangbare normen inzake bouwdiepte schendt, dient te worden vastgesteld dat de loutere verwijzing naar deze normen niet aantoonst dat het oordeel van de vergunningverlenende overheid aangaande de aanvaardbaarheid van de bouwdiepte van het vergunde project kennelijk onredelijk zou zijn, zeker nu de vergunningverlenende overheid tot de, door de verzoekende partijen overigens niet betwiste, vaststelling komt dat de uitbreiding van de bouwdiepte aan de linkerzijde tot 21,63 meter “aan (sluit) (...) op de wachtgevel van de recente nieuwbouw van de bezwaarindiener” en het gebouw aldus “qua profiel (...) aan (sluit) op de recente linker aangrenzende verbouwing”.

4.2.5. De verzoekende partijen tonen derhalve niet aan dat de motivering van het bestreden besluit niet afdoende is, laat staan dat deze motivering kennelijk onredelijk zou zijn. Evenmin valt in te zien in welke zin het bestreden besluit de doelstellingen vervat in artikel 4 DRO zou schenden.

4.2.6. Het eerste middel is ongegrond.

Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

5.1. In een tweede middel voeren de verzoekende partijen een schending aan van het gelijkheidsbeginsel, meer bepaald van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, van het vertrouwensbeginsel, het continuïteitsbeginsel en van de formele motiveringsplicht zoals voorzien in de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet.

De verzoekende partijen verwijzen naar de stedenbouwkundige vergunning die zij op 3 november 2003 hebben verkregen voor het uitvoeren van verbouwingswerken aan hun woning. Ze laten gelden dat ze de bestaande woning aanvankelijk wensten af te breken met het oog op het oprichten van een nieuwbouw, maar dat ze deze plannen hebben laten varen omdat de gemeente destijds stelde dat ze zich in geval van nieuwbouw dienden te houden aan de “‘gangbare stedenbouwkundige normen’ (lees 15 meter bouwdiepte)”, waardoor ze ervoor geopteerd hebben de bestaande woning te verbouwen, aangezien dat de enige manier was om de bestaande bouwdiepte te kunnen behouden. De verzoekende partijen betogen dat de vergunningverlenende overheid thans een volkomen tegenovergesteld standpunt heeft ingenomen, door een nieuwbouwproject te

vergunning waarbij de bouwdiepte van de bestaande woningen sterk wordt uitgebreid. De verzoekende partijen stellen dat hun aanvraag destijds kennelijk op een andere wijze werd beoordeeld dan de huidige aanvraag van de tussenkommende partij, wat een schending uitmaakt van de aangehaalde beginselen en artikelen.

Beoordeling

5.2.1. Het gelijkheidsbeginsel is geschonden als in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk zijn behandeld zonder dat daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording bestaat. De verzoekende partij die de schending opwerpt, moet dit met concrete en precieze gegevens in haar verzoekschrift aantonen.

5.2.2. De verzoekende partijen beperken zich tot de loutere bewering dat zij hun plannen om een nieuwbouw te realiseren, destijds hebben opgeborgen op advies van de gemeente, omdat de bestaande bouwdiepte enkel kon behouden worden in geval van verbouwing. Deze bewering wordt door geen enkel concreet gegeven gestaafd. De verzoekende partijen laten zelfs na de bedoelde stedenbouwkundige vergunning voor de verbouwing van hun woning voor te leggen. Aldus laten de verzoekende partijen de Raad van State niet toe zijn controle op de beweerde schending van het gelijkheidsbeginsel uit te oefenen. Evenmin kan er in die omstandigheden besloten worden tot een schending van het vertrouwensbeginsel of het continuïteitsbeginsel.

5.2.3. Het tweede middel is ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, ieder voor de helft.

De tussenkommende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van achttien maart 2010, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Roger Stevens,	kamervoorzitter,
Pierre Lefranc,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Silvan De Clercq,	griffier

De griffier

De voorzitter

Silvan De Clercq

Roger Stevens