

RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN
VOORZITTER VAN DE DERDE KAMER

ARREST

nr. S/2015/0011 van 10 februari 2015
in de zaak 1314/0645/SA/3/0601

In zake:

1. de heer **Bruno WYNDAELE**
2. mevrouw **Jessica VAN GAEVER**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Stefaan VERBOUWE
kantoor houdende te 1150 Brussel, Tervurenlaan 270
waar woonplaats wordt gekozen

verzoekende partijen

tegen:

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

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Michel VAN DIEVOET
kantoor houdende te 1000 Brussel, Wolstraat 56
waar woonplaats wordt gekozen

verwerende partij

*Tussenkomen
de partij:*

de bvba **AURA PROJECTS**

bijgestaan en vertegenwoordigd door:
advocaat Yves LOIX
kantoor houdende te 2018 Antwerpen, Mechelsesteenweg 27
waar woonplaats wordt gekozen

I. VOORWERP VAN DE VORDERING

De verzoekende partijen vorderen door neerlegging ter griffie op 18 juni 2014 de schorsing van de tenuitvoerlegging en de vernietiging van de beslissing van de deputatie van de provincieraad van Vlaams-Brabant van 3 april 2014.

De deputatie heeft het administratief beroep van de verzoekende partijen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente MEISE van 12 november 2013 ontvankelijk doch ongegrond verklaard.

De deputatie heeft aan de tussenkomen partij een voorwaardelijk stedenbouwkundige vergunning verleend voor het slopen van een bestaande woning met bijgebouwen en het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 11 appartementen.

De bestreden beslissing heeft betrekking op het perceel gelegen te 1860 Meise, Brusselsesteenweg 93 en met als kadastrale omschrijving afdeling 1, sectie F, nummer 374R.

II. VERLOOP VAN DE RECHTSPLEGING

De verwerende partij heeft een nota betreffende de vordering tot schorsing ingediend en heeft het originele administratief dossier neergelegd. De repliek van de tussenkomende partij betreffende de vordering tot schorsing is vervat in haar verzoekschrift tot tussenkomst.

De partijen zijn opgeroepen voor de openbare zitting van 16 september 2014, waar de vordering tot schorsing werd behandeld.

Kamervoorzitter Filip VAN ACKER heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Stefaan VERBOUWE die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Filip VAN DIEVOET die loco advocaat Michel VAN DIEVOET verschijnt voor de verwerende partij en advocaat Christophe SMEYERS die loco advocaat Yves LOIX verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Titel IV, hoofdstuk VIII van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) betreffende de Raad voor Vergunningsbetwistingen en het Besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2012 houdende de rechtspleging voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen (Procedurebesluit) zijn toegepast.

III. TUSSENKOMST

De bvba AURA PROJECTS verzoekt met een aangetekende brief van 6 augustus 2014 om in het geding te mogen tussenkomen. De voorzitter van de derde kamer heeft met een beschikking van 25 augustus 2014 de tussenkomende partij toegelaten om tussen te komen in de debatten betreffende de vordering tot schorsing en vernietiging. De tussenkomende partij werd verzocht om een afschrift van de actueel geldende statuten in te dienen.

Een uitspraak over de ontvankelijkheid van de tussenkomst is evenwel slechts aan de orde wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

IV. FEITEN

Op 31 juli 2013 (datum van het ontvangstbewijs) dient de tussenkomende partij bij het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise een aanvraag in voor een stedenbouwkundige vergunning voor *“de afbraak van een bestaande woning met bijgebouwen en de nieuwbouw van een appartementsgebouw (11 appartementen)”*.

Het perceel is volgens de bestemmingsvoorschriften van het bij koninklijk besluit van 7 maart 1977 vastgestelde gewestplan ‘Halle-Vilvoorde-Asse’ gelegen in woongebied. Het perceel is eveneens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Meise Centrum’, goedgekeurd op 20 september 2012 met een besluit van de verwerende partij.

Het perceel is niet gelegen binnen de omschrijving van een behoorlijk vergunde, niet-vervallen verkaveling.

Er werd een beperkt openbaar onderzoek georganiseerd van 11 september 2013 tot en met 10 oktober 2013. Naar aanleiding van dit beperkt openbaar onderzoek worden elf bezwaarschriften ingediend, waaronder één bezwaarschrift van de verzoekende partijen.

De gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar brengt op 31 oktober 2013 een voorwaardelijk gunstig advies uit.

Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Meise verleent op 12 november 2013 een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning aan de tussenkomen partij en motiveert zijn beslissing als volgt:

“ ...

2.1. Beschrijving van de bouwplaats, de omgevingen het project

Op de bouwplaats staat nu aan de straatzijde een woning met twee bouwlagen en een dak. Deze woning heeft een breedte van +- 10m en staat aan de rechterzijde van het perceel. De linkerzijde van de site aan de straat is ommuurd met achterliggend een binnenplaats. Achter deze open ruimte en het woonhuis bevinden zich verschillende bijgebouwen, die vroeger dienst deden als opslag van goederen. In totaal gaat dit over 436m² bijgebouwen, wat er voor zorgt dat de site bijna volledig is volgebouwd

In deze aanvraag wordt de sloop van zowel het woonhuis als de bijgebouwen aangevraagd om er nadien een nieuw gebouw op te plaatsen. Deze nieuwe constructie zal over de volledige straatzijde worden ingeplant, op de rooilijn. Het gebouw zal een bouwdiepte van 20m op de gelijkvloerse verdieping meten en 13m op de verdiepingen. De 11 appartementen die in dit project worden voorzien zullen op 4 bouwlagen worden voorzien. Dit houdt in 3 bouwlagen met een kroonlijst hoogte van 8,25m, gemeten vanop het laagste punt van het terrein en een hellend dak van 40° met een noklijn parallel op de rooilijn. De 3^{de} woonlaag bevindt zich in duplexvorm.

De 11 woongelegenheden die voorzien zijn variëren van 70m² tot 139m², waarbij het grootste aandeel 2-slaapkamer appartementen zijn. Alle appartementen in het gebouw zijn ontworpen met de nodige woonkwaliteit, volgens de voorschriften van het RUP. Ze bezitten allemaal een terras aan de achterzijde van het complex. Op de gelijkvloerse verdieping zijn er terrassen voorzien met een eigen tuintje. De overige niet-bebouwde ruimte zal als tuinzone worden ingericht. Wooneenheden op de eerste verdieping hebben een dakterras met groen en de duplex-appartementen hebben balkons op de 2de verdieping en inpandige terrassen in het dakvolume.

Daarenboven worden er voor de appartementen parkeerplaatsen voorzien in een parking onder het gebouw. Deze parkeerruimte is toegankelijk van op de Brusselsesteenweg en wordt afgesloten met een garagepoort.

2.2. Beschrijving van de directe/ ruimere omgeving

Dit perceel is gelegen in het centrum van Meise, aan de Brusselsesteenweg en grenst met zijn achterzijde aan het zwembad De Wauwer. In de zuidelijke richting loopt de Brusselsesteenweg uit op het centrum van Meise, met haar diverse handels- en recreatieve functies als CC De Muze, de Nationale Plantentuin, de kerk die de kern definiëren. De andere zijde van de Brusselsesteenweg loopt in noordelijke richting uit op

de Nieuwelaan, een belangrijke ader die Meise met Wolverten, Wemmel en de A12 verbindt.

De Brusselsesteenweg wordt getypeerd door de woonfunctie. De gebouwen rondom de site hebben een divers architecturaal karakter en gevelbreedtes. Daarenboven hebben de huizen in de omgeving ook een wisselende kroonlijsthoogte in verhouding met hun gevelbreedtes.

2.3. Toetsing van het project aan de omgeving

Het project sluit qua functie volledig aan met de omgeving van de Brusselsesteenweg, namelijk wonen. Daarenboven zal het project het straatbeeld vervolledigen. Voordien was de site, aan de straatzijde, slechts voor de helft volgebouwd, maar echter wel met een bouwdiepte tot aan de achterste perceelgrens. Nu zal de bouwlijn aan de straat worden vervolledigd waardoor het achterliggende deel van het perceel van bebouwing kan gevrijwaard worden en als tuinzone warden ingericht. Hierdoor ontstaat er een situatie die op de meeste plaatsen in de Brusselsesteenweg van toepassing is.

2.4. Aspecten van goede ruimtelijke ordening

Het project is volgens het gewestplan in woongebied gelegen. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf. Alsook is de ruimtelijke inpassing van het project aangegeven in de voorschriften van het RUP Meise Centrum. De bestemming voor een gebouw met meergezinswoningen sluit aan binnen het gewestplan, maar tevens ook binnen de opgelegde bestemmingsvoorschriften van het RUP.

In voorafgaande punten zijn de voorschriften van het RUP Meise Centrum reeds afgetoetst aan het ingediende project en conform bevonden. De dakterrassen op de 1ste verdieping hebben slechts een diepte van 2m en de overige oppervlakte van het dak zal als groendak worden ingericht. Aan de balkons dienen de nodige ondoorzichtige schermen worden geplaatst waardoor voldaan wordt aan de richtlijnen inzake lichten en zichten van het burgerlijk wetboek.

De opmerkingen voortvloeiend uit het advies van het toegankelijkheidsbureau en de mobiliteitsambtenaar werden tijdens de procedure met een gewijzigd plan aangepast, vermits ze geen visuele of volumematige aanpassingen met zich mee brachten. Het zijn enkele kleine interne aanpassingen om de toegankelijkheid en de parkeeropvang binnen het gebouw te verbeteren.

3. CONCLUSIE

De aanvraag kan gunstig geadviseerd worden gezien de aanvraag voldoet aan de juridische bepalingen van het RUP Meise centrum en verenigbaar is met de goede ruimtelijke ordening.

Bijkomende voorwaarden:

- Balkons op de 1ste verdieping worden beperkt tot een diepte van 2m aan de achtergevel. De overige 5m van het plat dak moet als groendak worden ingericht.
- Op alle balkons en terrassen worden de nodige ondoorzichtige schermen voorzien conform de erfdienstbaarheden van het burgerlijk wetboek gebeuren.

...

De verzoekende partijen tekenen tegen deze beslissing op 23 december 2013 administratief beroep aan bij de verwerende partij.

De provinciale stedenbouwkundige ambtenaar adviseert in zijn verslag van 17 maart 2014 om dit beroep in te willigen en een stedenbouwkundige vergunning te weigeren op grond van de volgende beoordeling:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) 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. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde 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 provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 22.500 l, en het hergebruik van het hemelwater voor 4 buitenkranen. De aanvraag beantwoordt hiermee strikt genomen aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. 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. Er kan alleen betreurd worden dat er geopteerd wordt voor een erg beperkt hergebruik. Bij een dergelijke groter nieuwbouwproject bestaan nochtans de mogelijkheden om bijvoorbeeld ook de toiletten aan te sluiten op het systeem van gerecupereerd hemelwater.

b) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009 en gewijzigd op 18 februari 2011, is van toepassing op de voorliggende aanvraag, aangezien het gaat om een appartementsgebouw met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus en met meer dan 6 wooneenheden. Overeenkomstig artikel 5 zijn de bepalingen van de verordening dan van toepassing op de nieuw te bouwen gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.

In de checklist toegankelijkheid wordt 1 afwijking gevraagd, met name met betrekking tot het aantal aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen. Overeenkomstig artikel 27 moet bij een constructie die beschikt over 1 tot en met 100 eigen parkeerplaatsen, minstens 6% van het totale aantal parkeerplaatsen, met een minimum van 1, als een aangepaste parkeerplaats moet voorzien. Vanaf 5 tot en met 100 eigen parkeerplaatsen, moeten de aangepaste parkeerplaatsen ook voorbehouden parkeerplaatsen zijn. Op het totaal van 17 parkeerplaatsen zouden er in dit geval minstens 1,02, dus 2 aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen moeten voorzien worden. De aanvrager vraagt om slechts 1 aangepaste en voorbehouden parkeerplaats te mogen voorzien en stelt dat indien de 16 andere parkeerplaatsen niet verkocht zijn er een tweede aangepaste en voorbehouden parkeerplaats kan ingericht worden. Er werd geen voorafgaand

toegankelijkheidsadvies opgemaakt. Wel heeft het toegankelijkheidsbureau op vraag van de gemeente advies uitgebracht. Dit advies van 4 oktober 2013 is voorwaardelijk gunstig, waarbij de voorwaarden betrekking hebben op de ruwbouwmaat van de deuren en vereisten inzake de liften. Er wordt in dit advies evenwel geen uitspraak gedaan over het aantal aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen.

c) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In de nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines emissies, het watersysteem en de mobiliteit. Zo wordt onder andere gesteld dat er geen significante toename aan verkeer gegenereerd wordt en dat de extra bijdragen aan NO₂-concentratie beperkt zullen zijn. Ook de emissies van geluid en trillingen zullen beperkt blijven en slechts tijdelijk van aard (overdag tijdens de bouwfase). De bronbemaling in functie van de kelderverdieping is eveneens tijdelijk van aard en beperkt zich tot de bouwput. Het bemalingswater zal ook opnieuw geïnfiltreerd worden. Daarnaast worden de geldende verordeningen inzake opvang van hemelwater nageleefd. Uit de projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het bouwen van het voorliggend project met 11 appartementen na de afbraak van alle bestaande bebouwing op de betrokken site, geen significante negatieve milieu-effecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

d) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Het goed is tevens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Meise Centrum, goedgekeurd door de deputatie op 20 september 2012. Door middel van dit RUP zijn de gewestplanvoorschriften voor onder andere het woongebied evenals het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift artikel 8, opgeheven. Het project is gelegen binnen de zone voor woongebied, deelzone B. Meergezinswoningen in gesloten bebouwing zijn toegelaten in deze zone. Het ontworpen appartementsgebouw voldoet aan alle cijfermatige bepalingen in de geldende voorschriften van artikel 1 (voorafgaande en algemene bepalingen) en artikel 7 (woongebied), met uitzondering evenwel van de terrassen achteraan op de eerste verdieping, de terrassen op de derde verdieping en de ondergrondse parkeergarage.

e) Zo is namelijk in artikel 7 opgenomen dat terrassen en balkons op de verdiepingen aan de achterzijde ten opzichte van de straat zijn toegelaten en met een maximale diepte van 2.00m. In de toelichting bij dit voorschrift staat tevens dat alle andere vormen van erkers, veranda's, gevelopstanden, dakkapellen, balkons en terrassen buiten het maximaal gabariet verboden zijn. Op de eerste verdieping is de volledige gelijkvloerse aanbouw van 7.00m diep ingericht als terrassen. De gemeente heeft dit opgelost aan de hand van een voorwaarde waarin deze terrassen worden beperkt in diepte tot 2.00m. De terrassen op de derde verdieping voldoen evenmin aan het voorschrift inzake terrassen omwille van hun ligging vooraan het gebouw (3 van de 4) en vooral ook omdat ze buiten het maximaal gabariet vallen. Deze terrassen zijn namelijk voorzien tot aan de gevellijn, buiten de toegelaten dakhoeft. Een oplossing hiervoor zou zijn dat deze terrassen beperkt worden in diepte zodat ze wel volledig binnen de dakhelling van 40° vallen. Dit lijkt zelfs zo in het ontwerp voorzien als men naar de plaatsing kijkt van de balustrades op de langssnede en de 3D-weergave. Maar in dat geval is er een strijdigheid met het stedenbouwkundig voorschrift in artikel 1 met betrekking tot de private buitenruimte. Hier is namelijk opgelegd dat elke individuele woning minstens 1 individuele private

buitenruimte heeft die rechtstreeks vanuit de woning bereikbaar is en een minimale oppervlakte heeft van 6m² met een bruikbare diepte van minstens 1.80m voor een woonegelegenheid met een netto oppervlakte van minder dan 80m². Voor woonegelegenheden groter dan 80m² moet deze private buitenruimte 9m² bedragen. Voor de appartementen 2.2 en 2.3 zijn deze terrassen op de dakverdieping de enige private buitenruimte en door de eventuele inkrimping hiervan binnen het maximaal gabariet zouden deze niet meer over de vereiste minimale oppervlakte beschikken.

Inzake parkeerplaatsen is in artikel 1 opgenomen dat een standplaats minstens 4.50m bij 2.25m meet. Volgens de inrichting van de ondergrondse parkeergarage met een bouwdiepte van 20.00m, dit is de kelderverdieping zoals initieel aangevraagd, voldoet parkeerplaats 9 niet aan deze minimale afmetingen. Deze standplaats versmalt namelijk van een breedte van 2.60m vooraan tot een breedte van 1.90m op een diepte van 4.50m. Naar aanleiding van het advies van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar, waarin dit eveneens was vastgesteld, werd een gewijzigd kelderplan aan het dossier toegevoegd. Hierbij werd de ondergrondse garage 5.00m dieper voorzien en de indeling ietwat herschikt. Alle standplaatsen beschikken volgens dit plan over een breedte van 2.35m, dus conform de afmetingen van het RUP. Anderzijds is er bij deze versie een strijdigheid met de minimale gronddekking. In artikel 1 is namelijk opgenomen dat de afstand tussen de bovenkant van de ondergrondse constructie die buiten de maximaal toegelaten bebouwbare grondoppervlakte komt, en het maaiveld minstens 0.50m bedraagt. De ruimte boven delen van een ondergrondse garage maar buiten de bouwzone op het maaiveld, moet als tuin of groenzone worden ingericht. Op het tijdens de procedure toegevoegde plan 4 wordt er helemaal geen gronddekking voorzien. De uitvoering van de private tuinen lijkt dan ook niet realistisch noch gegarandeerd. Het 5.00m-uitstekend gedeelte van de kelderverdieping verlagen is evenwel geen optie omdat dan de verplichte minimale vrije hoogte van 1.80m niet meer gehaald wordt.

f) De wetgeving voorziet in een beperkte afwijkmogelijkheid. Overeenkomstig artikel 4.4.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen er in een vergunning, na een openbaar onderzoek, beperkte afwijkingen worden toegestaan op stedenbouwkundige voorschriften en verkavelingsvoorschriften met betrekking tot perceelsafmetingen, de afmetingen en de inplanting van constructies, de dakvorm en de gebruikte materialen. Afwijkingen kunnen wel niet worden toegestaan voor wat betreft de bestemming, de maximaal mogelijke vloerterreinindex en het aantal bouwlagen. Van deze beperkte afwijkmogelijkheid zou hier theoretisch gebruik kunnen gemaakt worden, voor de oppervlakte van terrassen, de breedte van een parkeerplaats of de minimale vrije hoogte. De voorliggende aanvraag werd evenwel niet aan een volwaardig openbaar onderzoek onderworpen, enkel de 2 aanpalende burens zijn aangeschreven. Bovendien gaat het wel degelijk om een afwijkmogelijkheid en geen —recht, waarvan enkel gebruik kan gemaakt worden indien het project als dusdanig verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening en de afwijkingen dan ook ruimtelijk verantwoord zijn. Of het dus wel toelaatbaar is om af te wijken van wat reeds als minimale afmetingen werd vooropgesteld in het RUP vraagt een beoordeling van de vergunningverlenende overheid.

g) Het voorliggend ontwerp voor een appartementsgebouw met 11 woonegelegenheden is evenwel niet verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening, in hoofdzaak omdat het ontworpen appartementsgebouw een schaalbreuk vormt met de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving en de ruimtelijke impact op de aangrenzende percelen te groot is. Binnen het betrokken RUP wordt wel de mogelijkheid geboden om gebouwen met dergelijke afmetingen op te richten en verdichting op die plek, binnen het centrum

van Meise, moet zeker mogelijk zijn, maar dit neemt niet weg dat concrete projecten toch nog voldoende rekening moeten houden met de bestaande omgeving.

De ligging binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan betekent namelijk niet per definitie dat de beoordeling naar een goede ruimtelijke ordening niet meer mag gemaakt worden. Hiervoor wordt verwezen naar artikel 4.3.1. §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening dient volgens dit artikel beoordeeld te worden met inachtneming van volgende beginselen:

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueelvormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemrelief, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in 1°, in rekening brengen;

3° indien het aangevraagde gelegen is in een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, een gemeentelijk plan van aanleg of een verkavelingsvergunning waarvan niet op geldige wijze afgeweken wordt, en in zoverre dat plan of die vergunning voorschriften bevat die de aandachtspunten, vermeld in 1°, behandelen en regelen, worden deze voorschriften geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven.

Hieruit blijkt dat indien de geldende stedenbouwkundige voorschriften niet of onvoldoende aandacht besteden aan bijvoorbeeld de schaal, de beoordeling hiervan alsnog mag gebeuren bij de concrete vergunningsaanvraag. In het voorliggend geval kan enerzijds wel gesteld worden dat het RUP Meise Centrum heel wat concrete voorschriften bevat, onder andere met betrekking tot de bestemming, de bouwvorm, de schaal van de bebouwing en het maximaal toelaatbaar bouwprofiel. Daarnaast zijn er ook heel wat minimale vereisten opgenomen in functie van een goede woonkwaliteit van de woongelegenheden. Anderzijds zijn er geen specifieke bepalingen opgenomen inzake hinderaspecten, integratie in de omgeving, of hoe rekening houden met de bestaande toestand.

h) Het belang van de inpassing binnen de bestaande toestand zit nochtans wel vervat in de doelstellingen van het RUP Meise Centrum. Dit blijkt uit de toelichtingsnota bij dit RUP. Hierin wordt gesteld dat de uitdaging van het RUP erin bestaat om de doelstelling van het structuurplan naar kernversterking te verzoenen met de (eveneens in het GRS vermelde) wens om de eigen identiteit van de kernen te behouden. Daarom wordt geopteerd voor een ontwikkelingsmodel dat het behoud van de typische kenmerken als randvoorwaarde stelt. Dit heeft geleid tot een aangepaste verdichtings- en verwevingsstrategie, zo wordt gesteld, waarbij buiten de dicht bebouwde centrumzone de gewenste typologie afgestemd wordt op de situatie ter plaatse. Een verdere verdichting door het verplichten van gesloten bebouwing kan maar is geen algemene doelstelling. Dat er effectief ook met de bestaande toestand dient rekening gehouden te worden blijkt ook uit de toelichting bij de voorschriften van artikel 7 met betrekking tot de bebouwing. Hierbij werd bepaald dat er bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag de keuze voor gesloten of halfopen bebouwing beoordeeld zal worden rekening houdend met de plaatselijke bestaande toestand, de bestaande perceelsstructuur en de goede

ruimtelijke ordening. Bij het gabariet staat daarnaast ook duidelijk vermeld dat het maximaal gabariet een theoretisch realiseerbaar volume is en dat het effectief vergunbare volume volledig binnen dit theoretisch volume moet vallen. Hieruit kan begrepen worden dat het maximaal bouwprofiel niet eender waar vergunbaar is en dat steeds ook een afweging gemaakt moet worden rekening houdend met de concrete inplanting van de betrokken aanvraag. De ruimtelijke beoordeling naar inpassing binnen de plaatselijke bestaande toestand is hier dus zeker gerechtvaardigd.

i) In dit geval past het ontworpen appartementsgebouw niet binnen de bestaande bebouwde omgeving. De betrokken Brusselsesteenweg is de historische noord-zuidverbindingsweg binnen Meise en heeft zoals het in de toelichting van het RUP Meise Centrum terecht gesteld wordt, een meer kleinschalig dorps karakter. Het sluit direct aan op het centrum van Meise, doch de woonfunctie overheerst er. Het straatbeeld is niet uniform, de bestaande bebouwing kent een grote variatie, zowel qua architectuurstijlen en materialisatie als qua bouwprofielen en bouwhoogtes. Er zijn heel wat verspringingen in de aansluitingen tussen de verschillende woningen, hoofdzakelijk ten gevolge van de helling in de straat. Qua bouwhoogtes kan vastgesteld worden dat het merendeel van de bebouwing uit 2 volwaardige bouwlagen bestaat met daarop klassiek hellende daken. Meer noordwaarts zijn er ook een aantal gebouwen met 3 bouwlagen. Schuin tegenover het betrokken goed staat een oud appartementsgebouw dat door zijn mansardedak over 4 bouwlagen beschikt. Dit gebouw steekt langs beide zijden ver boven de buurwoningen uit en vormt dus een uitzondering in het straatbeeld. Dergelijk bouwprofiel is zelfs niet toegelaten binnen het huidig RUP en in die zin niet als een referentie te beschouwen.

Het ontworpen gebouw zou, net als het tegenoverliggend oud appartementsgebouw nr. 84, uitsteken boven de aanpalende woningen en te dominant zijn binnen het bestaande straatbeeld dat gekenmerkt wordt door woningen met 2 bouwlagen en hellende daken. Het hoogteverschil ten opzichte van de bestaande aanpalende woningen is te groot. Zo ligt de kroonlijst $\pm 1.80\text{m}$ hoger dan deze van de buurwoning nr. 95, en is de nokhoogte maar liefst 4.00m hoger dan deze van woning nr. 95. De impact naar deze woning toe is dan ook erg groot. Niet alleen wordt er een grote wachtgevel gecreëerd, maar door de zuidelijke ligging van het nieuwe gebouw ten opzichte van de buurwoning nr. 95 zal het ontworpen bouwprofiel een aanzienlijke inperking van zonlicht betekenen voor deze woning en diens tuinzone. Naar de andere buurwoning (nr. 91) toe zal het ontworpen bouwprofiel een vermindering van vooral avondzon betekenen in diens tuinzone.

j) Naast de impact ten gevolge van het bouwvolume op zich heeft het ontworpen gebouw ook een erg grote impact door de invulling ervan met 11 appartementen. Zo komen de voorziene terrassen langs de achterzijde tot op minder dan 1.00m van de perceelsgrenzen. Op de grondplannen lijkt tussen de verschillende terrassen en langs de zijkanten op de eerste verdieping een afscherming met beplanting voorzien, doch dit wordt niet verder gespecificeerd in het dossier. De gemeente heeft in het bestreden besluit erkend dat de balkons op de tweede verdieping niet conform zijn ingeplant en op 1.90m van de zijdelingse perceelsgrenzen zouden moeten beginnen, overeenkomstig de bepalingen inzake uitzichten in het burgerlijk wetboek, doch heeft dit opgelost door op te leggen dat er ondoorzichtige schermen moeten geplaatst worden. Een inperking in de breedte zou ook een oplossing zijn, maar dan voldoen deze terrassen niet meer aan de minimumoppervlakte opgelegd in het RUP. Dit is eigenlijk een bewijs dat het bouwprogramma te zwaar is voor het betrokken perceel. Met minder appartementen zouden er eventueel wel terrassen kunnen voorzien worden waarbij wel een voldoende afstand tot de perceelsgrenzen wordt gerespecteerd en de hinder qua inkijken naar de aanpalende percelen beperkter is. Met minder appartementen zou het misschien ook niet

nodig zijn om terrassen te moeten voorzien op alle verdiepingen. In bijkomende orde dient ook rekening gehouden te worden met het gegeven dat de zijdelingse perceelsgrens, zeker die aan de zuidzijde, niet loodrecht op de straat staat. Doordat deze perceelsgrens schuin loopt, worden er nog meer hinderlijke inkijken gecreëerd ten aanzien van het aanpalend perceel (nr. 91). Dit is niet aanvaardbaar.

k) Het voorliggend project beoogt een maximalistische invulling op het betrokken perceel en houdt onvoldoende rekening met de omliggende bestaande bebouwing. Het bouwprogramma met 11 appartementen is te zwaar voor het betrokken terrein, de ruimtelijke impact van het ontworpen gebouw naar de onmiddellijke omgeving toe is te groot. Er komen wel degelijk al appartementsgebouwen voor langs de Brusselsesteenweg, maar nog geen met dergelijke omvang én met dergelijke invulling. Zoals hierboven reeds aangehaald heeft het appartementsgebouw aan de overzijde (nr. 84) ook een erg groot bouwprofiel, doch dit gebouw is met een pak minder appartementen ingevuld, namelijk 6 afgaande op het aantal brievenbussen. Meer noordwaarts langs de Brusselsesteenweg staan nog enkele recentere appartementsgebouwen, doch hierbij is veel meer rekening gehouden met de aansluitingen op de aanpalende woningen. Zo bestaat het appartementsgebouw op de hoek met de Baptist De Donderstraat uit 3 bouwlagen met plat dak, maar ter hoogte van de buurwoning Brusselse-steenweg nr. 107 werd een aansluiting voorzien met 2 bouwlagen en een zadeldak. Ook bij het appartementsgebouw Brusselsesteenweg nr. 113 werd zorg gedragen om langs weerszijden aan te sluiten op het bouwprofiel van de buurwoningen, enkel in het midden is een hoger volume voorzien met 3 bouwlagen. Nog verder werd recent een appartementsgebouw opgericht tussen de woningen nrs. 119 en 125. Deze nieuwbouw beschikt over een vergelijkbare gevelbreedte als in het voorliggend dossier, doch dit gebouw werd ingevuld met 8 appartementen, baserend op het aantal brievenbussen en bellen. Het daar gekozen bouwprofiel, een afwisseling tussen 2 en 3 bouwlagen, afgewerkt met platte daken, past ook veel beter in het straatbeeld dan het voorliggend ontworpen bouwprofiel. Deze voorbeelden van andere appartementsgebouwen in de omgeving bewijzen dat een verdichtingsproject zich wel kan inpassen tussen de bestaande bebouwing van de Brusselsesteenweg.

Zoals eerder gesteld is het niet omdat het ontwerp binnen het maximaal toegelaten gabariet blijft en voldoet aan de minimale vereisten opgelegd in het RUP dat het op de specifieke plek van de aanvraag zonder meer ruimtelijk aanvaardbaar is. Het voorliggend project past zich onvoldoende in de bestaande bebouwde omgeving van de Brusselsesteenweg, waardoor de identiteit van deze straat zou geschaad worden. Deze aanvraag voor een appartementsgebouw met 11 woongelegenheden getuigt niet van een streven naar een ruimtelijke kwaliteit, de draagkracht van het betrokken terrein wordt er door overschreden.

l) Ten slotte kan gesteld worden dat er ook binnen het project zelf onvoldoende ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd. Er werd een maximalistisch ontwerp uitgewerkt, gebruik makend van alle maximale toegelaten afmetingen enerzijds en van alle minimale vereisten inzake woonkwaliteit anderzijds. In het maximaal toegelaten gabariet werden met andere woorden zo veel mogelijk appartementen voorzien. Alle appartementen voldoen slechts nipt aan de opgelegde minimale oppervlaktes voor de slaapkamers, dagruimtes en bergingen. Er is duidelijk gepuzzeld om overal net aan de vereiste oppervlaktes te voldoen. Er zijn geen marges, en dus ook geen variatie tussen kleinere en ruimere appartementen. Dergelijke maximalistische invulling leidt niet echt tot een goede woonkwaliteit. Verschillende ruimtes zijn eerder benepen, ingesloten en/of onpraktisch, bijvoorbeeld de dagruimte met achterin gelegen keuken bij appartement 0.3

en meerdere erg smalle tweede slaapkamers. Ook de concrete inrichting van de kelderverdieping met de verplichte 17 parkeerplaatsen bewijst dat het bouwprogramma binnen het betrokken volume eigenlijk te zwaar is. De initieel gevraagde parkeergarage met een bouwdiepte van 20.00m is in feite te klein om er 17 volwaardige individuele standplaatsen in te kunnen voorzien. Zo worden er maar liefst 4 parkeerplaatsen voorzien achter andere parkeerplaatsen, beschikt 1 parkeerplaats niet over de volledige diepte over de minimale breedte van 2.25m en kan er maar 1 bredere parkeerplaats voorzien worden terwijl er volgens de verordening toegankelijkheid 2 voorbehouden en aangepaste parkeerplaatsen nodig zijn. De nieuwere versie van de parkeergarage met een bouwdiepte van 25.00m is weliswaar ruimer, doch nog steeds met de 8 achter elkaar geplaatste parkeerplaatsen. En bij deze versie wordt dan weer geen gronddekking voorzien. Dit bewijst nogmaals dat het bouwprogramma binnen het betrokken volume te zwaar is en dat de ruimtelijke draagkracht van het perceel door de voorliggende aanvraag overschreden wordt.

Conclusie

De aanvraag komt niet in aanmerking voor vergunning, om volgende redenen:

- het voorliggend ontwerp voor een appartementsgebouw met 11 wooneenheden is niet volledig in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gemeentelijk RUP Meise Centrum, in het bijzonder voor wat betreft de diepte van de terrassen achteraan op de eerste verdieping, de terrassen op de derde verdieping die buiten het maximale gabariet vallen en de ondergrondse parkeergarage, waarbij ofwel parkeerplaats 9 te smal is (initieel plan) ofwel onvoldoende gronddekking voorzien is (gewijzigd plan);
- afwijkingen toestaan op de in het RUP voorziene minimale vereisten is hier niet aanvaardbaar omdat het totaalproject niet verenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening;
- zo houdt het maximalistisch ontwerp, gebruik makend van alle maximale toegelaten afmetingen enerzijds en van alle minimale vereisten inzake woonkwaliteit anderzijds, onvoldoende rekening met de bestaande omliggende bebouwing;
- het ontworpen appartementsgebouw steekt te ver uit boven de aanpalende woningen, is te dominant binnen het bestaande straatbeeld en schaadt hierdoor de identiteit van de Brusselse-steenweg;
- zowel het maximale bouwprofiel als de invulling ervan met 11 appartementen leidt tot een te grote ruimtelijke impact op de aanpalende percelen, onder meer een te grote beperking van zonlicht en het creëren van te veel hinderlijke inkijken;
- het beoogde bouwprogramma is te zwaar, de ruimtelijke draagkracht van het perceel wordt overschreden door het voorliggend project;
- ten slotte getuigt de maximalistische invulling ook niet van het streven naar ruimtelijke kwaliteit in het algemeen en woonkwaliteit in het bijzonder; meerdere leefruimtes, slaapkamers en de ondergrondse parkeergarage zijn erg benepen.

...

Na de hoorzitting van 27 maart 2014 beslist de verwerende partij op 3 april 2014 om het beroep niet in te willigen en een voorwaardelijke stedenbouwkundige vergunning te verlenen. De verwerende partij motiveert haar beslissing als volgt:

“ ...

5.7 Beoordeling

a) 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. De aanvraag is niet gelegen binnen een overstromingsgevoelige zone. Er dringen zich in het kader van de watertoets geen maatregelen op inzake overstromingsvrij bouwen of beperkingen inzake de inname van komberging.

Gezien de aanvraag een uitbreiding van de bebouwde 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 provinciale verordeningen. De aanvraag voorziet in de plaatsing van een hemelwaterput met een inhoud van 22.500 l, en het hergebruik van het hemelwater voor 4 buitenkranen. De aanvraag beantwoordt hiermee aan de geldende stedenbouwkundige verordeningen inzake afkoppeling van het hemelwater afkomstig van dakoppervlaktes en verharde oppervlaktes. 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.

b) De gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 5 juni 2009 en gewijzigd op 18 februari 2011, is van toepassing op de voorliggende aanvraag, aangezien het gaat om een appartementsgebouw met toegangsdeuren tot wooneenheden op meer dan 2 niveaus en met meer dan 6 wooneenheden. Overeenkomstig artikel 5 zijn de bepalingen van de verordening dan van toepassing op de nieuw te bouwen gemeenschappelijke delen, met inbegrip van de publieke zijde van de toegangsdeuren tot elke wooneenheid.

In de checklist toegankelijkheid wordt 1 afwijking gevraagd, met name met betrekking tot het aantal aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen. Overeenkomstig artikel 27 moet bij een constructie die beschikt over 1 tot en met 100 eigen parkeerplaatsen, minstens 6% van het totale aantal parkeerplaatsen, met een minimum van 1, als een aangepaste parkeerplaats worden voorzien. Vanaf 5 tot en met 100 eigen parkeerplaatsen, moeten de aangepaste parkeerplaatsen ook voorbehouden parkeerplaatsen zijn. Op het totaal van 17 parkeerplaatsen zouden er in dit geval minstens 1,02, dus 2 aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen moeten voorzien worden. De aanvrager vraagt om slechts 1 aangepaste en voorbehouden parkeerplaats te mogen voorzien en stelt dat indien de 16 andere parkeerplaatsen niet verkocht zijn er een tweede aangepaste en voorbehouden parkeerplaats kan ingericht worden. Er werd geen voorafgaand toegankelijkheidsadvies opgemaakt. Wel heeft het toegankelijkheidsbureau op vraag van de gemeente advies uitgebracht. Dit advies van 4 oktober 2013 is voorwaardelijk gunstig, waarbij de voorwaarden betrekking hebben op de ruwbouwmaat van de deuren en vereisten inzake de liften. Er wordt in dit advies evenwel geen uitspraak gedaan over het aantal aangepaste en voorbehouden parkeerplaatsen.

c) In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.- besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In de nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Hierbij wordt voornamelijk ingegaan op de disciplines emissies, het watersysteem en de mobiliteit. Zo wordt onder andere gesteld dat er geen significante toename aan verkeer gegenereerd wordt en dat de extra bijdragen aan NO₂concentratie beperkt zullen zijn.

Ook de emissies van geluid en trillingen zullen beperkt blijven en slechts tijdelijk van aard (overdag tijdens de bouwfase). De bronbemaling in functie van de kelderverdieping is eveneens tijdelijk van aard en beperkt zich tot de bouwput. Het bemalingswater zal ook opnieuw geïnfiltreerd worden. Daarnaast worden de geldende verordeningen inzake opvang van hemelwater nageleefd. Uit de projectscreening kan geconcludeerd worden dat met het bouwen van het voorliggend project met 11 appartementen na de afbraak van alle bestaande bebouwing op de betrokken site, geen significante negatieve milieueffecten te verwachten zijn voor mens en milieu.

d) Het goed maakt geen deel uit van een goedgekeurde niet vervallen verkaveling. Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse is het goed gelegen in een woongebied. Het goed is tevens gelegen binnen de grenzen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Meise Centrum, goedgekeurd door de deputatie op 20 september 2012. Door middel van dit RUP zijn de gewestplanvoorschriften voor onder andere het woongebied evenals het aanvullend stedenbouwkundig voorschrift artikel 8, opgeheven. Het project is gelegen binnen de zone voor woongebied, deelzone B. Meergezinswoningen in gesloten bebouwing zijn toegelaten in deze zone. Het aangevraagde ontworpen appartementsgebouw voldoet aan alle cijfermatige bepalingen in de geldende voorschriften van artikel 1 (voorafgaande en algemene bepalingen) en artikel 7 (woongebied), met uitzondering evenwel van de terrassen achteraan op de eerste verdieping, de terrassen op de derde verdieping en de ondergrondse parkeergarage.

e) Zo is namelijk in artikel 7 opgenomen dat terrassen en balkons op de verdiepingen aan de achterzijde ten opzichte van de straat zijn toegelaten en met een maximale diepte van 2.00m. In de toelichting bij dit voorschrift staat tevens dat alle andere vormen van erkers, veranda's, gevelopstanden, dakkapellen, balkons en terrassen buiten het maximaal gabariet verboden zijn. Op de eerste verdieping is de volledige gelijkvloerse aanbouw van 7.00m diep ingericht als terrassen. De gemeente heeft dit opgelost aan de hand van een voorwaarde waarin deze terrassen worden beperkt in diepte tot 2.00m. De terrassen op de derde verdieping voldoen evenmin aan het voorschrift inzake terrassen omdat ze buiten het maximaal gabariet vallen. Deze terrassen zijn namelijk voorzien tot aan de gevellijn, buiten de toegelaten dakhoed. Een oplossing hiervoor zou zijn dat deze terrassen beperkt worden in diepte zodat ze wel volledig binnen de dakhelling van 40° vallen. Naar aanleiding van de hoorzitting stelt de aanvrager voor om deze dakterrassen in die zin aan te passen, meer bepaald een beperking in diepte tot 1.80m en de plaatsing van de balustrades volledig binnen de dakhoed. In functie van de opgelegde minimale oppervlakte van de private buitenruimtes, dit is 6m² voor een woongelegenheid met een netto oppervlakte van minder dan 80m² en 9m² voor grotere woongelegenheden (meer dan 80m²), zou het terras bij appartement 2.2 iets worden verbreed. Deze kleine aanpassingen kunnen als een voorwaarde aan de vergunning gekoppeld worden. Zij houden geen essentiële wijzigingen in ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag, louter een conformering aan de geldende voorschriften.

f) Inzake parkeerplaatsen is in artikel 1 opgenomen dat een standplaats minstens 4.50m bij 2.25m meet. Volgens de inrichting van de ondergrondse parkeergarage met een bouwdiepte van 20.00m, dit is de kelderverdieping zoals initieel aangevraagd, voldoet parkeerplaats 9 niet aan deze minimale afmetingen. Deze standplaats versmalt namelijk van een breedte van 2.60m vooraan tot een breedte van 1.90m op een diepte van 4.50m. Naar aanleiding van het advies van de gemeentelijke mobiliteitsambtenaar, waarin dit eveneens was vastgesteld, werd een gewijzigd kelderplan aan het dossier toegevoegd. Hierbij werd de ondergrondse garage 5.00m dieper voorzien en de indeling

ietwat herschikt. Alle standplaatsen beschikken volgens dit plan over een breedte van 2.35m, dus conform de afmetingen van het RUP. Anderzijds is er bij deze versie een strijdigheid met de minimale gronddekking. In artikel 1 is namelijk opgenomen dat de afstand tussen de bovenkant van de ondergrondse constructie die buiten de maximaal toegelaten bebouwbare grondoppervlakte komt, en het maaiveld minstens 0.50m bedraagt. De ruimte boven delen van een ondergrondse garage maar buiten de bouwzone op het maaiveld, moet als tuin of groenzone worden ingericht. Op plan 4 wordt er helemaal geen gronddekking voorzien. Naar aanleiding van de hoorzitting stelt de aanvrager voor om de kelderverdieping aan te passen, meer bepaald een verlaging van de vrije hoogte van de achterste 5.00m van de kelderverdieping tot 1.85m, zodat erboven wel nog een gronddekking van 0.50m beschikbaar is. Ook dit kan als een voorwaarde aan de vergunning gekoppeld worden, aangezien het als een kleine aanpassing wordt beschouwd die geen essentiële wijziging inhoudt ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag.

g) Met betrekking tot de beoordeling naar de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening wordt verwezen naar artikel 4.3.1. §2 3° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening. Hierin is bepaald dat indien het aangevraagde gelegen is een gebied dat geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan, en dit plan voorschriften bevat die de aandachtspunten voor toetsing aan de ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1. §2 1°, behandelen en regelen, deze voorschriften geacht worden de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Deze criteria hebben betrekking op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen.

Hier kan gesteld worden dat de voorschriften van het betrokken RUP Meise Centrum deze materies voldoende geregeld hebben. Er zijn duidelijke bepalingen opgenomen in verband met de bestemming, de gewenste bouwvorm, de schaal van de bebouwing, de inplanting van de gebouwen en het maximaal toelaatbaar bouwprofiel. Daarnaast zijn er ook heel wat minimale vereisten opgenomen in functie van een goede woonkwaliteit van de woongelegenheden, zoals minimale oppervlaktes van de verschillende ruimtes en een minimale private buitenruimte. Aangezien het voorliggend project voor 11 appartementen, mits een aantal kleine aanpassingen, voldoet aan al deze bepalingen van het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Meise Centrum, wordt de aanvraag verenigbaar geacht met een goede ruimtelijke ordening.

h) Met betrekking tot de integratie binnen de bestaande bebouwde omgeving kan gesteld worden dat er met dit RUP Meise Centrum door de gemeente een bewuste keuze werd genomen om hogere en grotere bouwvolumes toe te laten tussen de bestaande bebouwing. Er is bijvoorbeeld geen verplichting opgenomen om aan te sluiten op de aanpalende gebouwen, omdat op die manier de beoogde verdichting niet zou gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast kan ook verwezen worden naar de voorschriften van artikel 1 (voorafgaande en algemene bepalingen). Hierin is opgenomen dat er door de toegelaten verschillen binnen het gabariet zijgevelvlakken blijvend zichtbaar kunnen zijn en dat deze blijvend zichtbare zijgevelvlakken afgewerkt moeten worden met duurzame en volwaardige gevel- of dakmaterialen. Hieraan is voldaan, de zichtbare wachtgevel aan de linkerkant, boven het profiel van de buurwoning nr. 95, wordt immers afgewerkt met leien en de andere wachtgevel, op de rechter perceelsgrens, wordt volledig afgewerkt met een sierpleister.

i) Bovendien heeft de bestaande Brusselsesteenweg geen uniform straatbeeld. Zowel eengezinswoningen als appartementsgebouwen komen er voor en de bestaande bebouwing kent een grote variatie, zowel qua architectuurstijlen, materialisatie als qua bouwprofielen en bouwhoogtes. Er is een afwisseling van gebouwen met 2 en 3 bouwlagen, met momenteel ook al verspringingen ter hoogte van de aansluitingen van de verschillende gebouwen. Indien men aan weerszijden van een nieuw project telkens zou moeten aansluiten op het bouwprofiel van de bestaande woningen kan nagenoeg nergens het volgens het RUP toegelaten bouwprofiel gerealiseerd worden. Dit kan niet de bedoeling zijn.

j) Ten slotte wordt de bebouwingsgraad op het betrokken perceel verbeterd door de voorliggende aanvraag. Momenteel is het perceel quasi volledig volgebouwd, met grote aanbouwen en bijgebouwen achter de woning, zelfs tot tegen de achterste perceelsgrens. Dit wordt teruggedrongen tot een bouwdiepte van 20.00m waardoor er ruimte vrij komt voor tuinzones. Dit komt de doorgroening van het binnengebied zeker ten goede. Daarnaast sluit de beoogde terreinbezetting veel meer aan bij de overheersende bestaande bebouwingsstructuur langs de Brusselsesteenweg, met name gesloten bebouwing langs de straatzijde met daarachter tuinen.

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

- de voorliggende aanvraag voor een appartementsgebouw met 11 wooneenheden is, mits enkele kleine aanpassingen, in overeenstemming met de geldende voorschriften van het gemeentelijk RUP Meise Centrum;
- de beperking van de terrassen achteraan tot een diepte van 2.00m, de beperking van de terrassen op de derde verdieping binnen de dakhoed en de verlaging van het achterste gedeelte van de kelderverdieping in functie van een gronddekking van 0.50m erboven, zijn kleine aanpassingen die geen essentiële wijzigingen inhouden ten opzichte van de oorspronkelijke aanvraag;
- aangezien de aanvraag hiermee voldoet aan de goedgekeurde gemeentelijke ruimtelijke beleidsvisie is ze overeenkomstig artikel 4.3.1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ook verenigbaar met een goede ruimtelijke ordening.

...

7. Besluit

...

Art. 2

De aanvraag ingediend door de heer Dimitri Saerens, zaakvoerder Aura Projects bvba, ls. Meyskensstraat 222, 1780 Wemmel, inzake het slopen van de bestaande woning met bijgebouwen en het oprichten van een meergezinswoning bestaande uit 11 appartementen, gelegen Brusselsesteenweg 93 te Meise, kadastraal bekend afdeling 1, sectie F, perceelnummer 374r, te vergunnen, met de volgende voorwaarden:

- de terrassen op de eerste verdieping worden beperkt tot een diepte van 2.00m aan de achtergevel; de overige 5.00m van het plat dak moet als groendak worden ingericht;
- de terrassen op de derde verdieping vooraan worden beperkt tot een diepte van 1.80m en de balustrades worden geplaatst binnen de dakhoed;
- het terras op de derde verdieping vooraan bij appartement 2.2 wordt verbreed, in functie van de opgelegde minimale private buitenruimte van 6m²;
- op alle balkons en terrassen worden de nodige ondoorzichtige schermen voorzien conform de erfdienstbaarheden van het burgerlijk wetboek;
- de vrije hoogte van de achterste 5.00m van de kelderverdieping (bouwdiepte 25.00m) wordt verlaagd tot 1.85m, in functie van een gronddekking van 0.50m erboven;

- de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd;
- de voorwaarden gesteld in het advies van het toegankelijkheidsbureau van 4 oktober 2013 (als bijlage) worden strikt nageleefd;
- het decreet van 8 mei 2009 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
- de adviezen en reglementen van de nutsmaatschappijen worden nageleefd.

...

Dit is de bestreden beslissing.

V. ONTVANKELIJKHEID VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

De verwerende partij noch de tussenkomenende partij betwisten de ontvankelijkheid van de voorliggende vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging en tot vernietiging van de bestreden beslissing. Het ontbreken van excepties ontslaat de Raad niet van de plicht om de ontvankelijkheid van een beroep ambtshalve te onderzoeken. De Raad is echter van oordeel dat vermeld onderzoek slechts aan de orde is wanneer de voorwaarden om de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing te bevelen, zijn vervuld. Zoals hierna zal blijken, is dit niet het geval.

VI. ONDERZOEK VAN DE VORDERING TOT SCHORSING

Luidens artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO kan de Raad de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing enkel bevelen als de onmiddellijke tenuitvoerlegging van die beslissing een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokken en als de verzoekende partijen ernstige middelen aanvoeren die de vernietiging van de aangevochten beslissing kunnen verantwoorden.

A. Moeilijk te herstellen ernstig nadeel

Standpunt van de partijen

1.

De verzoekende partijen omschrijven het moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij menen te lijden als volgt:

“ ...

Het ontworpen gebouw zal rekening houdende met een voorgestelde kroonlijsthoogte van 8,55 m en een dakhelling van 40% een nokhoogte realiseren van bijna 14 meter hoog (13,74 m).

De huidige woning, die ter realisatie van het project zou worden afgebroken, heeft een kroonlijsthoogte van 7,77 m en een nokhoogte van 10,91 m (Stuk 7.1). De nieuwe gebouw heeft ook een veel grotere bouwdiepte (gelijkvloers 20 m, vandaag 12 m; verdiepingen 13 m (+ terras op eerste verdieping), vandaag ongeveer 8 m).

Aan de straatzijde zal het project de volledige breedte van het perceel beslaan, waardoor aldus een gebouw wordt ingepland dat 3 maal het huidige bouwvolume beslaat.

Gelet op de configuratie van de aangrenzende percelen (de perceelsgrens loopt niet loodrecht op de straat), zullen de bewoners van de 11 appartementen van het nieuwe project aan de achterzijde dankzij terrassen en grote ramen een rechtstreekse inkijk genieten op de tuin van de verzoekende partij.

Terzake deed de PSA in haar verslag van 17 maart 2014 (p. 8) terecht opmerken dat de voorziene terrassen aan de achterzijde op minder dan 1 m van de perceelsgrens komen en doordat de perceelsgrens schuin loopt, worden nog meer hinderlijke inkijken gecreëerd ten aanzien van het perceel van de verzoekende partij, hetgeen niet aanvaardbaar is.

Destijds heeft de Raad van State in vergelijkbare gevallen waarbij inkijk werd gecreëerd naar de tuin van de burens eveneens geoordeeld dat er sprake was van een MTHEN en de schorsing bevolen (R.v.St., Pilotto, nr. 40.622, 7 oktober 1992; R.v.St., Coppens en Van Impe, nr. 41.591, 15 januari 1993; R.v.St., Bruyneel, nr. 42.078, 25 februari 1993). Dit is des te ernstiger nu verzoekende partij een zwembad in de tuin hebben waardoor via de terrassen een rechtstreeks zicht wordt gecreëerd op en rond het zwembad.

Hierdoor wordt hun privacy, rust, woon- en leefgenot, ten zeerste geschonden.

36. In het ontwerp werden overigens geen maatregelen genomen om deze rechtstreekse inkijk – als gevolg van al dan niet gezonde nieuwsgierigheid- te beperken, laat staan te vermijden. De hoogte van het project is uiteraard van aard om het effect van de rechtstreekse inkijk te vergroten.

Uit de plannen blijkt dat deze rechtstreekse inkijk als volgt zal worden genomen vanuit de achterzijde van het project (onder voorbehoud van nazicht van de precieze inkijk vanaf het gelijkvloerse appartement grenzend aan ons perceel):

- Van op de terrassen van de 1ste verdieping (7 m diep) en de 2de verdieping (2 m diep), waar enkel een borstwering wordt voorzien, wordt rechtstreekse inkijk gerealiseerd in de veranda en op het achterliggend terras.*
- Vanuit de ramen en op de terrassen van de verschillende verdiepingen wordt rechtstreeks ingekeken op de tuin.*

37. De hoogbouw (nokhoogte 13,74 m) zal tevens voor gevolg hebben dat de bezonning van de tuin van de verzoekende partij sterk wordt ingeperkt. De zuiderzon heeft in de huidige situatie al moeite om over het gebouw heen te schijnen.

Aldus wordt de woning van de verzoekende partij in feite een dienstbaarheid inzake bezonning en belichting opgelegd, evenals visuele hinder.

Uit de voorgebrachte foto's, genomen midden juni 2014, blijkt de te verwachten hinder: Zelfs in juni (als de zon het hoogst staat) kan men zich een beeld vormen hoeveel schaduw het enorme gebouw vanaf een uur of vier in de namiddag in de tuin zal werpen. Want alleen in juni staat de zon zo hoog. In april, mei, juli, augustus en september komt er met een dergelijk hoog appartementsgebouw nooit nog zon in de tuin na 3, 4 uur in de namiddag (Stuk 7.5).

...

38. Dat de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing verzoekende partij tot een moeilijk te herstellen ernstig nadeel zal strekken blijkt trouwens ook uit de beoordeling door de PSA van de gevolgen van het op te richten gebouw voor verzoekende partij, waar deze in zijn verslag het volgende stelt:

“De impact naar deze woning toe is dan ook erg groot. Niet alleen wordt er een grote wachtgevel gecreëerd, maar door de zuidelijke ligging van het nieuwe gebouw ten opzichte van de buurwoning nr. 95 zal het ontworpen bouwprofiel een aanzienlijke inperking van zonlicht betekenen voor deze woning en diens tuinzone. Naar de andere buurwoning (nr. 91) toe zal het ontworpen bouwprofiel een vermindering van vooral avondzon betekenen in diens tuinzone.”

Het feit dat de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd met toepassing van de voorschriften van een RUP doet daaraan geen afbreuk, nu enerzijds de vergunning voorziet in één of meerdere afwijkingen van het RUP, en bovendien het BPA slechts beperkte voorschriften vastlegt die een beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wat betreft de inpasbaarheid van het project nog steeds vereisen. Het MTHEN is dus wel degelijk het gevolg van de bestreden beslissing en niet van het RUP.

*39. Dit nadeel is ernstig van aard en het wordt niet weggenomen door een vernietigingsarrest dat naderhand zou worden uitgesproken.
...”*

2.

De verwerende partij antwoordt hierop als volgt:

“ ...

De verzoekende partijen leggen enkele foto's voor, evenals een fotosimulatie van de voorgevel van het project.

Het valt daarbij op dat de verzoekende partijen hun (vermeend) moeilijk te herstellen ernstig nadeel kaderen binnen de tuin (privacy en licht), maar de voorgelegde documenten eerder betrekking hebben op de esthetiek van het gebouw en geenszins aantonen dat er het project aanleiding zal geven tot ernstige privacy- en schaduwhinder. De verwerende partij benadrukt dat de woning van de verzoekende partijen volgens het gewestplan is gelegen in woongebied, pal in het centrum van Meise, waar hoofdzakelijk gesloten en halfopen bebouwing voorkomt. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een steenweg, aan de achterzijde het gemeentelijk zwembad.

Op de grenslijn van de tuin van de verzoekende partijen met het litigieuze perceel bevinden zich thans over de gehele bouwdiepte opslagruimten die middels de onderhavige vergunning zullen worden gesloopt en waarvan een groot gedeelte zal worden omgezet in tuin. In beide opslagruimten bevinden zich ramen die op vandaag reeds uitkijk geven op de tuin van de verzoekende partijen. Bovendien betreft het een situatie - namelijk de overdreven bouwdiepte van de opslagruimtes en hun bijzondere aard (handelsdoeleinden) - die de verzoekende partijen niet als een verworven recht kunnen beschouwen.

De nieuwe meergezinswoning zal inderdaad een nokhoogte hebben van 13,74m, maar deze nokhoogte is beperkt tot het gedeelte van het gebouw dat aansluit op de Brusselsesteenweg. Overigens bevinden er zich op deze hoogte (inrichting als berguimte) geen uitzichten op het perceel van de verzoekende partijen zodat zij niet moeten vrezen voor privacyhinder. Ook op de derde verdieping, waarvan het hoogste punt 10,85m bedraagt, bevindt er zich aan de tuinzijde slechts één terras van 5m² dat geen rechtstreeks uitzicht geeft op de tuin van de verzoekende partijen aangezien het is omgeven door de dakrand van de woning, de zogenaamde dakhoed (plan 3). Ook hier is er geen privacyhinder te vrezen. Slechts op de tweede en de eerste verdieping bevinden

*zich (deels inpandige) terrassen met een diepte van ongeveer 2m. Op de eerste verdieping zijn deze afgeschermd door groenaanplantingen (plan 2). Enkel op de tweede verdieping zou het uiterst rechtse terras dat op ongeveer **1m** van de perceelsgrens is gelegen aanleiding kunnen geven tot inkijk. Een dergelijke inkijk, waarvan de afstand conform is met de voorschriften van het burgerlijk wetboek, is echter normaal in woongebied en is alleszins niet als ernstige privacyhinder te beschouwen.*

Van groot belang is bovendien dat er zich in de zijgevels geen raamopeningen bevinden zodat er vanuit de gebouwen geen rechtstreeks uitzicht zal worden genomen op de tuin van de verzoekende partijen (plannen 1, 2 en 3).

De zogenaamde schaduwhinder moet, gelet op de bestaande (en te slopen) opslagruimtes over de gehele diepte van het litigieuze perceel, sterk gerelativeerd worden. Zoals uiteengezet bereikt het gebouw slechts een nokhoogte van 13,74m in het gedeelte dat uitgaat op de Brusselsesteenweg. Vervolgens nemen de nokhoogtes sterk af in trapvormige lijn. De verzoekende partijen brengen overigens te weinig gegevens aan om te kunnen spreken van ernstige schaduwhinder.

De vordering tot schorsing moet worden verworpen.

...

3.

De tussenkommende partij voegt hieraan nog het volgende toe:

“ ...

66. Eerstens wenst verzoeker in tussenkomst op te merken dat de beschreven nadelen die door verzoekers opgeworpen worden — voor zover hiervan reeds sprake is, quod non — zeer algemeen worden omschreven zonder concreet aan de hand van studies aan te tonen dat effectief hinder zal ontstaan. Het betreft geenszins een actueel nadeel maar een louter 'hypothetisch' nadeel dat enkel is gebaseerd op eventuele vermoedens. Uw Raad oordeelde reeds in deze zin.

67. Bovendien wenst verzoeker in tussenkomst te melden dat er geen sprake van hinder kan zijn.

68. Verzoekende partijen menen in het inleidend verzoekschrift het aangevraagde hinder d.m.v. inkijk, schaduwvorming en verminderde zonlichtinval zal creëren, wat het moeilijk te herstellen ernstig nadeel zou moeten aantonen.

69. Wat betreft de vermeende inkijk die volgens verzoekers gecreëerd zal worden, wenst verzoeker in tussenkomst te verwijzen naar de voorwaarden die opgelegd worden in de bestreden vergunningsbeslissing. Deze stellen als volgt:

...

70. De Deputatie heeft hierop aldus gereageerd door in de vergunning de nodige voorwaarden op te leggen. Zo werden de terrassen van de eerste verdieping beperkt tot 2 meter diepte met verdere aanleg als groendak en werd voor alle balkons en terrassen de voorwaarde opgelegd om een ondoorzichtig scherm aan de zijkant te plaatsen. Hiermee wordt de mogelijke hinder tot een minimum beperkt.

71. Uit de plannen van de aanvraag blijkt ook reeds dat een groenscherm voorzien werd ter voorkoming van hinder. Ook in het verslag van de PSA wordt dit aangehaald. Zij meent echter dat rekening gehouden dient te worden met het feit dat de zijdelingse

perceelsgrens, zeker die aan de zuidzijde, niet loodrecht op de straat staat. Doordat deze perceelsgrens schuin loopt, worden volgens haar nog meer hinderlijke inkijken gecreëerd ten aanzien van het aanpalend perceel, zijnde dat van de beroepende partijen.

72. Dit kan niet weerhouden worden. Zoals reeds gesteld zal aanvrager overgaan tot het plaatsen van een groenscherm, minstens een ondoorzichtig scherm te plaatsen opdat de mogelijke inkijk tot een minimum beperkt zal worden. Deze schermen zullen schuin, gelijk (eerste verdieping) of evenwijdig (tweede verdieping) met de perceelsgrens geplaatst worden. Door deze wijze van inplanting, zal de mogelijke hinder tot een minimum beperkt worden en zal geen onaanvaardbare hinder gecreëerd worden.

73. Er worden aldus wel degelijk maatregelen genomen om rechtstreekse inkijk te beperken en vermijden, in tegenstelling tot wat verzoekers trachten voor te houden.

74. Wat betreft het vermeende nadeel inzake bezonning, kan ook dit niet weerhouden worden als zijnde ernstig.

75. Onderstaande afbeelding schetst de zonstanden zowel tijdens de zomer (raster links) als tijdens de winter (raster rechts). Aangezien de tuin, zoals beroepende partij zelf aangeeft, oosten-noordoosten georiënteerd is, zorgt de aanvraag slechts voor een mogelijke beperking van het zonlicht in de zomermaanden na 18u. Een moment waarop de zon allicht niet boven de bestaande gebouwen uitkomt.

76. Op basis van het bovenstaande is duidelijk dat het aangevraagde geen onaanvaardbare hinder genereert. Het is logisch dat bebouwing de toestand zal veranderen, maar dit impliceert geenszins dat het aangevraagde niet voor vergunning in aanmerking zou komen.

77. Op basis van het voorgaande kan enkel besloten worden dat niet voldaan is aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarden dat een vergunningsbeslissing slechts kan geschorst worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel.

*78. De schorsing kan dan ook niet ingewilligd worden.
..."*

Beoordeling door de Raad

1.

In de memorie van toelichting wijst de decreetgever erop dat het begrip 'moeilijk te herstellen ernstig nadeel' eveneens wordt gehanteerd binnen het schorsingscontentieux van de Raad van State en dat vermeld begrip, voor wat de mogelijkheid tot schorsing in procedures voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen betreft, in diezelfde zin mag worden begrepen (*Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, nr. 2011/1, p. 222, nr. 627*). Opdat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing door de Raad zou kunnen bevolen worden, moeten de verzoekende partijen doen blijken van een ernstig nadeel dat moeilijk te herstellen en bovendien persoonlijk is.

De verzoekende partijen dienen aan de hand van concrete en precieze gegevens aan te duiden waaruit enerzijds de ernst van het persoonlijke nadeel bestaat dat zij ondergaan of dreigen te ondergaan, wat inhoudt dat concrete en precieze aanduidingen moeten worden verschaft over de aard en de omvang van het nadeel dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de aangevochten

beslissing kan berokkenen, en waaruit anderzijds het moeilijk te herstellen karakter van het nadeel blijkt.

Het moeilijk te herstellen ernstig nadeel, zoals vervat in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO, kan dan ook niet, minstens niet zonder meer, gelijkgeschakeld worden met de in artikel 4.8.11, §1, eerste lid, 3° VCRO bedoelde “rechtstreekse of onrechtstreekse hinder of nadelen” die de verzoekende partijen kunnen ondervinden ingevolge een vergunningsbeslissing en die de verzoekende partijen desgevallend het rechtens vereiste belang bij de procedure verschaft. Bij de beoordeling van de ernst en het moeilijk te herstellen karakter van de ingeroepen nadelen kan de Raad bovendien alleen rekening houden met wat in dat verband in het verzoekschrift werd aangevoerd en met de bij dat verzoekschrift gevoegde stukken.

2.

Als moeilijk te herstellen ernstig nadeel dat zij met de voorliggende vordering tot schorsing wensen te voorkomen, stellen de verzoekende partijen dat ingevolge de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, door de voorziene terrassen en grote ramen, rechtstreekse inkijk zal ontstaan in hun veranda, terras en tuin, wat een ernstige schending van hun privacy, rust-, woon- en leefgenot zou impliceren en die tevens moeilijk te herstellen zou zijn. Volgens de verzoekende partijen werden geen maatregelen genomen om deze rechtstreekse inkijk te beperken of te vermijden. Tevens zou, gelet op de omvang van de geplande constructie, de bezonning van hun tuin sterk worden ingeperkt en zouden zij visuele hinder ondervinden.

3.

De Raad merkt vooreerst op dat de verzoekende partijen, bij de uiteenzetting van hun moeilijk te herstellen ernstig nadeel, geen rekening houden met bepaalde voorwaarden die in de bestreden beslissing werden opgelegd om de mogelijke inkijk op hun perceel te beperken. Zo werd in de bestreden beslissing als voorwaarde opgelegd dat de diepte van de terrassen op de eerste verdieping tot 2m diepte, in plaats van 7m diepte, moeten worden beperkt en dat op alle balkons en terrassen ondoorzichtige schermen dienen te worden voorzien. Aangezien de verzoekende partijen geen rekening houden met deze voorwaarden, kan de Raad ook niet nagaan in welke mate de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing, inclusief de opgelegde voorwaarden, een dermate ernstig te noemen inkijk zal veroorzaken dat de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing kan verantwoord worden.

Verder voeren de verzoekende partijen aan dat de bezonning van hun tuin zal worden ingeperkt omwille van de hoogte van het geplande project. De verzoekende partijen verwijzen hiervoor naar twee foto's waarop de stand van de zon ten aanzien van een aantal gebouwen waar te nemen is. Het is de Raad echter niet duidelijk welke gebouwen op deze foto's te zien zijn, laat staan dat er zou kunnen uit worden afgeleid wat de schaduwimpact van het geplande project ten aanzien van de woning en de tuin van de verzoekende partijen in voorkomend geval is.

De Raad is van oordeel dat het niet volstaat om de nadelen die de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing naar alle waarschijnlijkheid kan veroorzaken louter te omschrijven, maar dat ook de ernst van de ingeroepen nadelen voldoende concreet en precies dient aangetoond te worden. De mate waarin wordt aangetoond dat de nadelen ernstig en moeilijk te herstellen zijn, maken of zij de schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing desgevallend kunnen verantwoorden.

De bewijslast met betrekking tot het daadwerkelijk bestaan van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel rust in de eerste plaats op de verzoekende partijen. Het komt de Raad niet toe om het administratief dossier en de door de partijen neergelegde stukken ambtshalve te onderzoeken en

de ernst van het ingeroepen nadeel zelf te onderzoeken om de bestreden beslissing desgevallend te kunnen schorsen.

Voorgaande overwegingen kunnen bovendien niet losgezien worden van de vaststelling dat zowel het perceel waarop de bestreden beslissing betrekking heeft als de woning van de verzoekende partijen, gelegen is in een voor woningbouw bestemd gebied. In een dergelijk gebied mag van de bewoners een normale mate van tolerantie verwacht worden met betrekking tot hinder eigen aan een dergelijke omgeving.

Er zal bijgevolg pas sprake zijn van een ernstig nadeel wanneer het relatieve evenwicht tussen enerzijds het bestaan van hinder eigen aan een woonzone en anderzijds de tolerantie die ten aanzien van dergelijke hinder mag verondersteld worden, wordt verbroken dan wel ernstig wordt verstoord. De verzoekende partijen tonen zulks niet aan.

4.

Er is dan ook niet voldaan aan de in artikel 4.8.18, §2, eerste lid VCRO gestelde voorwaarde dat een bestreden vergunningsbeslissing slechts geschorst kan worden ter voorkoming van een moeilijk te herstellen ernstig nadeel. Deze vaststelling volstaat om de vordering af te wijzen.

B. Ernstige middelen

Aangezien in het vorige onderdeel wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen niet voldoende aantonen dat de onmiddellijke tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing hen een moeilijk te herstellen ernstig nadeel kan berokkenen, is een onderzoek naar de ernst van de middelen niet aan de orde.

OM DEZE REDENEN BESLIST DE RAAD VOOR VERGUNNINGSBETWISTINGEN

1. De Raad verwerpt de vordering tot schorsing van de tenuitvoerlegging van de bestreden beslissing.
2. De zaak wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging verwezen naar de vierde kamer, voorgezeten door mevrouw Nathalie DE CLERCQ.
3. Het oorspronkelijke rolnummer wordt voor de behandeling van de vordering tot vernietiging gewijzigd in het rolnummer 1314/0645/SA/4/0601.
4. De uitspraak over de kosten wordt uitgesteld tot de beslissing over de vordering tot vernietiging.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting op 10 februari 2015, door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, derde kamer, samengesteld uit:

Filip VAN ACKER, voorzitter van de derde kamer,
 met bijstand van
Eddie CLYBOUW, griffier.

De griffier,

De voorzitter van de derde kamer,

Eddie CLYBOUW

Filip VAN ACKER